

# **Rigenerare la città: il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale**

*Milena De Matteis*

*Barbara Del Brocco*

*Angelo Figliola*

I  
U  
A  
V

## Rigenerare la città: il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale

*Milena De Matteis*  
*Barbara Del Brocco*  
*Angelo Figliola*

Questo volume è realizzato nell'ambito  
della Ricerca FIRB 2008  
finanziata dal MIUR  
"Living Urban Scape.  
Abitare lo spazio urbano"  
Università Iuav di Venezia  
[www.livingurbanscape.org](http://www.livingurbanscape.org)



**I  
U  
A  
V**  
**Università Iuav  
di Venezia**

*In copertina: Blu - House cinema Amsterdam*

Gli autori del testo e l'editore rimangono a  
disposizione per gli autori delle fotografie  
ed immagini presenti nel testo la cui fonte  
non è stato possibile individuare e segnalare

© Università Iuav di Venezia  
1ª EDIZIONE Novembre 2014

ISBN 978-88-99243-00-5

Proprietà letteraria riservata. I diritti di  
traduzione, memorizzazione elettronica, di  
riproduzione e di adattamento totale e parziale  
di questa pubblicazione, con qualsiasi mezzo  
(compresi i microfilm, le fotocopie e altro) sono  
riservati per tutti i Paesi.

**Rigenerare la città:  
il Social Housing come  
opportunità di rinnovo  
urbano e sociale**

*Milena De Matteis*

*Barbara Del Brocco*

*Angelo Figliola*



## Rigenerare la città:

### il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale

*Milena De Matteis, Barbara Del Brocco, Angelo Figliola*

#### INDICE

*Milena De Matteis*

#### INTRODUZIONE.....pag 7

*Milena De Matteis*

#### 1. OPEN SPACES & SOCIAL HOUSING UNA RIFLESSIONE PER VALORIZZARE L'AMBIENTE URBANO.....pag 9

*Rigenerazione: periferie residenziali, spazi aperti, strategie*

*Vuoti potenziali per nuovi significati urbani ed usi sociali*

*Opportunità e densità con gli interventi di Housing Sociale*

*Condivisione e cooperazione negli alloggi sociali*

*La ricerca come motore di cambiamento: un esempio virtuoso a Comacchio*

*Barbara Del Brocco*

#### 2. HOUSING SOCIALE. UN'OPPORTUNITÀ PER LA RIQUALIFICAZIONE? .....pag 21

*Alle origini dell'alloggio sociale*

*L'alloggio sociale e i cambiamenti demografici*

*Il piano casa e l'impianto legislativo*

*L'alloggio sociale come standard urbanistico*

*Il caso di Milano – i concorsi*

*Il sistema integrato dei fondi e il ruolo delle fondazioni*

*Conclusioni*

*Angelo Figliola*

#### 3. HOUSING SOCIALE. CASI STUDIO A CONFRONTO PER UNA ANALISI CRITICA.....pag 31

*Introduzione alla ricerca*

*Definire l'Housing Sociale*

*Casi studio*

*Ambiti di analisi e lettura dei progetti*

*Categorie di confronto*

#### SCHEDA DI ANALISI E CONFRONTO CRITICO.....pag 39

*Guida alla lettura delle schede*

*- Caso studio n°1 Abitare Milano - Milano.....pag 43*

*- Caso studio n°2 Abitare Milano 2 - Milano.....pag 47*

*- Caso studio n°3 Housing sociale - Ravenna.....pag 51*

*- Caso studio n°4 "Cenni di cambiamento" - Milano.....pag 55*

*- Caso studio n°5 Residenze temporanee "Programma Housing Torino".....pag 59*

*- Caso studio n°6 Villaggio Barona - Milano.....pag 63*

*- Caso studio n°7 Casa Crema + - Sabbioni.....pag 67*

*- Caso studio n°8 Housing Sociale Via Ovada - Milano.....pag 73*

*- Caso studio n°9 Quartiere San Biagio - Casalecchio di Reno.....pag 77*

*- Caso studio n°10 Housing Sociale - Pianoro.....pag 81*

*- Caso studio n°11 Sharing - Torino.....pag 85*

*- Caso studio n°12 Parma Social House - Budellungo.....pag 89*

*Sintesi e diagrammi comparativi.....pag 93*

*Bibliografia, sitografia e crediti fotografici.....pag 100*



## INTRODUZIONE

*Milena De Matteis*

Il presente volume si colloca all'interno della ricerca "Living Urban Scape. Abitare Lo Spazio Urbano" (LUS)<sup>1</sup>, attinente la **rigenerazione urbana** applicata ai quartieri di **edilizia residenziale pubblica** (in particolare quelli realizzati con i Piani di Zona della legge 167/1962), attraverso le opportunità date dai loro ampi spazi aperti trasformabili, spesso sottoutilizzati e degradati.

Nell'individuazione di possibili **scenari d'azione e strategie di progetto-processo** valide per stimolare la rigenerazione, migliorare la qualità dello spazio fisico e favorire lo sviluppo di un più adeguato assetto sociale, economico ed ambientale di tali contesti, la ricerca LUS si è soffermata su uno specifico, plausibile "strumento" di rigenerazione: gli interventi di **nuova edificazione di Social Housing**, ultima e

più recente formalizzazione della cosiddetta "città pubblica", intesi come validi elementi di "densificazione virtuosa" non solo di volumi, ma anche di usi, significati e relazioni socio-spaziali.

Il tema dell'Housing Sociale è tornato in Europa ed anche in Italia al centro dell'attenzione generale della politica, del mercato con i suoi molteplici attori, dei cittadini, della ricerca scientifica. Il presente contributo vuole stimolare una prima riflessione sui nuovi interventi di Housing Sociale in Italia in relazione alla loro prossimità con i comparti pubblici che presentano caratteristiche di marginalità tipiche della "città pubblica".

Il nuovo Social Housing, nel concorrere a dare una risposta all'emergenza casa, riguarda nuove abitazioni destinate ad affitti calmierati, rivolte a quelle **categorie sociali intermedie**, definite come una "fascia grigia", che non riesce cioè a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato, per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata,

ed al contempo non è così disagiata da potersi avvalere di una residenza pubblica (qualora, tra l'altro, ve ne siano di disponibili). Si tratta quindi di giovani coppie a basso reddito, famiglie mono-genitore, anziani, studenti, impiegati fuori sede, immigrati.

Interessante nell'ottica della ricerca condotta, è soprattutto la possibilità che queste nuove edificazioni sappiano essere al contempo interventi volti a **rigenerare più ampi brani di città** con nuovi impulsi, attraverso progettualità attente ai nuovi criteri di qualità e vivibilità, e che offrano, oltre agli alloggi, anche servizi locali specifici e spazi collettivi adeguati alle esigenze di una società mutata e mutevole, attraverso un elaborato progetto sociale, oltre che urbano-architettonico.

"Housing", dall'inglese to house, significa semplicemente **"dare alloggio"**, ed è legato alla progettazione e realizzazione di edifici per abitazioni: nel caso del "social housing" si tratta dunque di una risposta politico-economica ad un'emergenza o necessità sociale. **"Abitare"** ha però un

<sup>1</sup> Il progetto di ricerca Living Urban Scape, [www.livingurbanscape.org](http://www.livingurbanscape.org), è stato finanziato dal MIUR col bando nazionale Furb - Futuro in Ricerca 2008 e tratta il tema della rigenerazione urbana applicata ai quartieri di edilizia residenziale pubblica della seconda metà del secolo scorso, concentrando in particolare l'attenzione sulle opportunità date dagli ampi spazi aperti ivi presenti. Coinvolge due unità: l'Università Iuav di Venezia, (coordinamento scientifico M. De Matteis) e l'Università di Roma Tre (referente M. L. Olivetti).

senso più ampio, significa “occupare abitualmente” in riferimento a una casa, un quartiere, un paese, un luogo generalmente condiviso nella vita pubblica e in quella privata, uno spazio che investe il piano delle relazioni e che eventualmente è vissuto con amore, soddisfazione, serenità. Per “abitare” nel vero senso della parola sembra dunque indispensabile permanere in un luogo ove si possa trovare una certa **qualità della vita**.

Nel mutato panorama socioeconomico, culturale ed ambientale, cosa fa oggi realmente qualità del vivere urbano, dell’abitare? Quali sono possibili principi di riferimento progettuale capaci di soddisfare nuove esigenze e stili di vita nei quartieri e negli edifici? Come possono nuovi interventi edificatori, pur innovativi, contribuire a rigenerare porzioni urbane contermini più ampie?

L’ipotesi è che l’Housing Sociale, divenuto oggi dotazione territoriale e cioè standard urbanistico, possa configurarsi (o meno, come si vedrà) come **occasione di una rigenerazione urbana più ampia**, leva di possibile rinnovo e valorizzazione, portatore di mixità sociale ed occupazionale, attivatore di economie e di possibili interessi di specifici soggetti. Un intervento di “densificazione” su aree urbane trasformabili (e gli ampi spazi “vuoti” della città pubblica, soprattutto nei contesti urbani disagiati, sono in tal senso luoghi di sperimentazione privilegiati) che contribuendo a limitare il consumo di suolo, apporti non solo nuovi edifici per

abitazioni, ma anche una più congrua **intensità funzionale, relazionale e di senso**, rigenerando diversi aspetti della città e dei quartieri pubblici preesistenti.

Nella prima parte del volume (De Matteis, p.9) viene quindi analizzato l’origine, il senso e il possibile ruolo svolto dai “vuoti”, dagli **spazi aperti trasformabili** oggetto dell’interesse della ricerca LUS, con l’ottica sulla rigenerazione urbana degli insediamenti pubblici già esistenti e disagiati. Questo, nel potenziale legame sinergico con le nuove opportunità riconosciute nelle più recenti forme di Social Housing, a livello spaziale, politico-economico, sociale - dove il diretto **coinvolgimento degli abitanti** nelle fasi di gestione diviene, tra l’altro, essenziale.

Nella seconda parte (Del Brocco, p. 21), viene ripercorso il tracciato storico del Social Housing come **politica per la casa**, legislazione e progetto, al fine di inquadrarne dinamiche e logiche evolutive fino ad inquadrarlo nella sua attuale essenza. Qui diviene uno strumento attuale di riduzione del disagio abitativo, un nuovo standard urbanistico e, si spera, elemento di innovazione e stimolo economico.

Nella terza ed ultima parte (Figliola, p. 31), si esplica la specifica indagine applicata ad alcuni **casi studio** – 12 – di recentissimi **interventi di Social Housing**, realizzati in Italia attraverso diversi strumenti, modelli sociali e di

finanziamento, aperti o meno ad un’integrazione nel complesso urbano più ampio, sperimentali da un punto di vista tecnologico, tipologico e soprattutto sociale. I casi studio sono stati studiati individuando diversi ambiti di confronto e “scale di valori”, volte a definire il peso specifico che l’intervento, lo spazio costruito, ha generato o genererà a livello urbano e sociale. Vengono quindi riproposti attraverso singole **schede di approfondimento**, mentre in conclusione alcuni diagrammi comparativi di sintesi ne consentono una lettura integrata.

Il tentativo, è quello di contribuire a rispondere alla domanda: **il social housing contemporaneo può essere davvero inteso come una concreta opportunità di riqualificazione sociale ed urbana?**



# **Open spaces e Social Housing. Una riflessione per valorizzare l'ambiente urbano**

*Milena De Matteis*

## RIGENERAZIONE: PERIFERIE RESIDENZIALI, SPAZI APERTI, STRATEGIE

Le ingenti trasformazioni funzionali e di senso che le città - e le loro evoluzioni - hanno vissuto negli ultimi decenni, con la fine dell'epoca dell'espansione e dell'economia industriale a favore di un maggiore orientamento verso "l'immateriale", hanno necessariamente posto al centro dell'attenzione del fare urbanistico ed architettonico il tema della **riqualificazione** (prima) e della **rigenerazione** (poi), con l'obiettivo fondamentale di portare qualità urbana all'esistente.

Nonostante la stessa definizione di "qualità" sia quanto mai aleatoria e necessiterebbe, per essere formalizzata, di parametri e criteri che forse ne irrigidirebbero il concetto, è alla qualità che puntano i progetti e le trasformazioni urbane realizzate in Italia con gli strumenti urbanistici dei programmi complessi, superando la mera attenzione alla "quantità" tipica del periodo espansivo (Forgione, 2008). Una qualità peraltro non solo fisica, ma orientata - almeno nelle intenzioni - anche a fattori di tipo economico, sociale e culturale: la rigenerazione, secondo le recenti direttive europee (Carta di Lipsia 2007, Dichiarazione di Toledo 2010), deve basarsi su **approcci integrati** che sappiano affrontare e valorizzare i molteplici aspetti della complessità urbana.

Quindi, seppur rinnovare e rigenerare siano concetti "antichi", intrinsecamente legati a tutto ciò che è vivo e resta vitale (anche ad una città intesa come organismo complesso dunque), la rigenerazione urbana si è presentata come un tema innovativo, anche perché caratterizzato in molte delle sue sfaccettature dall'appellativo "sostenibile"<sup>2</sup>. E, forse nel tentativo di rigenerare lo stesso concetto di "sostenibilità", ormai abusato, risulta peculiare la più recente definizione di "**prosperità**"<sup>3</sup> (Un-Habitat, 2012), (Ellin, 2012), direttamente collegata a questioni di tipo socioeconomico e di welfare.

Con l'attuale crisi socioeconomico e ambientale tra l'altro, il concetto di welfare urbano con le sue relative politiche si sta aprendo al più sottile concetto di "**well-being**" o benessere collettivo, applicato a diversi ambiti. In quest'ottica, nell'ambito della disciplina urbanistica, i recenti indirizzi strategici europei (Europe 2020) spingono tra le altre cose verso progetti, azioni e politiche integrate (Health in all policies 2006) attinenti al contempo la rigenerazione sostenibile e una più efficiente gestione urbana con nuove

---

<sup>2</sup> Come ben noto, sostenibile "è uno sviluppo che soddisfi i bisogni del presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri" (Rapporto Brundtland, 1987), in una dichiarazione illuminante eppur molto essenziale.

<sup>3</sup> UN-Habitat, 2012: «Prosperità fa riferimento a sentimento di sicurezza socioeconomica individuale e collettiva rispetto a un futuro prossimo e prevedibile, che viene da altri tipi di soddisfazione: di bisogni e aspirazioni immateriali connotate da un cambio di passo, profilo e attività urbane e fornisce le condizioni sociali, politiche ed economiche di prosperità - una città che è inclusiva e accessibile a tutti».

economie inclusive, la sussidiarietà e la partecipazione, la coesione territoriale e sociale, l'innovazione e la "smartness", in senso lato.

Interessanti oggetti di recenti processi di rigenerazione urbana<sup>4</sup>, sono stati nondimeno i **quartieri residenziali costruiti per iniziativa pubblica** nella seconda metà del secolo scorso, immaginati all'epoca come "autonomi" (Acocella, 1981) ma, per diversi motivi, incapaci di ricreare una reale complessità urbana e, di conseguenza, qualità della vita. Sono contesti residenziali marginali tra i più disagiati e nell'occhio del mirino delle recenti politiche europee sulla rigenerazione, "luoghi della vita quotidiana" (Convenzione Europea del Paesaggio 2000) su molti dei quali è ormai ben conclusa in Europa una intera e ricca stagione di interventi trasformativi basata su programmi multisettoriali integrati. Nello specifico gli insediamenti progettati tra gli anni '60 e '80, successivamente alla legge 167/62, dove si vedono chiaramente gli effetti della **bassa densità** d'ispirazione modernista e del sovradimensionamento dello spazio aperto, risultano particolarmente adatti per il ragionamento e l'indagine qui sviluppata, attinente le **potenzialità degli spazi aperti** in contesti urbani disagiati, soprattutto in considerazione di possibili **nuove dotazioni di Housing Sociale**, che viene qui inteso come leva di possibile rinnovo e valorizzazione.

---

<sup>4</sup> Per cui sono stati sperimentati in Italia gli strumenti dei Contratti di Quartiere, spesso legati a più ampi Programmi di Riqualificazione Urbana.

È evidente che le realizzazioni di quegli anni, complice in Italia il progetto basato su un ambiguo planivolumetrico (Ciccone, 2000), non siano riuscite quasi mai a rispondere alle aspettative create dal pensiero progettuale dell'epoca. Nel seguire l'affascinante ispirazione lecorbuseriana, che vedeva gli spazi aperti intorno agli edifici come semplice paesaggio naturale, luogo di un riequilibrante e riscoperto rapporto tra uomo e ambiente, «il progetto dello spazio aperto nei quartieri di residenza è stato spesso il grande assente» (Carfagna, 2013). Difficilmente la questione è stata infatti approfondita in modo da creare degli **spazi di relazione** che avessero la giusta dimensione, intermedia tra alloggio e città, e ancora meno che fossero legati a attività umane realistiche, nei diversi luoghi e milieu locali<sup>5</sup>.

Il fenomeno si ritrova nel nord Europa con un'intensità anche maggiore che in Italia e con casi eclatanti<sup>6</sup> che hanno necessitato nell'ultimo decennio di ingenti trasformazioni, oggi assodate *best practices* di rigenerazione urbana da cui è oggi possibile evincere diverse strategie e principi di

riferimento capitalizzabili in diversi contesti europei (De Matteis & Faraone, 2013). Gli interventi più riusciti hanno investito non tanto e non solo nel ridurre i disagi fisici presenti negli insediamenti e negli edifici, quanto nel creare reale **qualità della vita, sviluppo socioeconomico e attrattività** sia per l'abitare in se stesso, che per ulteriori investimenti locali in vari ambiti, puntando all'efficienza statica e sociale (Calafati, 2003) di città nuovamente competitive e intelligenti.



*Rigenerazione urbana sulle Banlieues francesi ad opera dell'ANRU, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, interventi tra i più incisivi ed efficaci realizzati in Europa. Fonte immagine [www.anru.fr](http://www.anru.fr)*

La situazione generale, unita alla necessaria propensione verso la "crescita zero" di molti paesi, ha dato vita, tra le numerose altre, a ipotesi e realizzazioni di interventi di rigenerazione urbana attraverso **densificazione**, dotazione

di servizi, rimodellamento anche incisivo degli insediamenti, significazione e ridimensionamento degli spazi pubblici; buone pratiche e nuovi strumenti a disposizione per orientare la rigenerazione urbana e l'innovazione della città a livello europeo.

## VUOTI POTENZIALI PER NUOVI SIGNIFICATI URBANI ED USI SOCIALI

In una riflessione che punta quindi alla rigenerazione di questi quartieri, possibile anche per il modello italiano, questioni come le relazioni tra *densità insediativa, morfologia urbana, qualità dello spazio pubblico e dotazioni di welfare*, sono dunque divenuti elementi centrali di qualsiasi possibile progetto. Vi sono diversi spazi liberi ancora "stratificabili" nei quartieri pubblici (De Matteis, 2013) e nei loro immediati intorno, risultanti ad esempio dal **sovradimensionamento dello spazio aperto** creato dagli standard urbanistici - che pur motivati da evidenti ragioni storiche, hanno più volte sollevato l'ipotesi di essere di fronte ad uno "spreco urbano" (Bevivino, 1999). Questi spazi rappresentano un patrimonio di aree pubbliche a disposizione, già espropriate e mai costruite o attrezzate per mancanza di sufficienti fondi, che può oggi essere messo a valore. Oggi queste riserve di spazi urbani ancora inespressi e trasformabili (Gàceres et al., 2003), situate in quelle che un tempo erano periferie ma oggi sono a ben vedere parti semicentrali delle nostre estese città, sono

<sup>5</sup> Tra le eccezioni si può citare il Villaggio Matteotti di Terni, progetto di Giancarlo de Carlo, dove la dimensione di vicinato sembra essere ben riuscita, forse anche a causa della solo parziale realizzazione dell'insediamento previsto, o grazie alla partecipazione degli abitanti ad alcune scelte di progetto.

<sup>6</sup> Si pensi ai noti casi delle Banlieues francesi, in corso di rigenerazione con lo specifico ed intensivo progetto nazionale PNRU ad opera dell'ANRU; o ai quartieri di Bijlmermeer ad Amsterdam, di Augustenborg a Malmö, di Ballymun a Dublino.

in effetti a più voci considerati come delle vere opportunità da cogliere (Laboratorio CittàPubblica, 2009), dei possibili “semi di urbanità” strutturante (Munarin, 2013). In sintesi, e semplificando, i modelli progettuali di quegli anni e gli standard hanno forse “fallito”, ma contemporaneamente ci hanno lasciato delle **occasioni, i vuoti urbani**, il terzo paesaggio (Clement, 2005), in quantità significative e su cui oggi possiamo lavorare per attribuirgli anche valore qualitativo e migliorare la qualità della città nel suo insieme. Questo chiedendoci come può cambiare l’operare urbanistico per individuare nuove tipologie di servizi, *welfare* e qualità, con nuove modalità di attuazione e gestione oggi realmente fattibili e secondo le esigenze legate alla sostenibilità ed alla naturalità, anche attraverso il coinvolgimento degli stessi cittadini. Come valorizzare ed attrezzare zone urbane depresse, ma ricche di spazi fisicamente e concettualmente valorizzabili per nuove dotazioni di *welfare* e socialità? Come possono le aree urbane vuote e “trasformabili”, in particolare quelle dei quartieri pubblici, fornire risposta alle istanze poste dalla contemporaneità sia sul versante della sostenibilità ambientale, sia sul versante dell’inclusione sociale?

Gli spazi aperti, non intesi come semplici “materiali urbani” ma piuttosto nella più ampia accezione della loro **“produzione sociale dello spazio”**, per quanto inutilizzati ed abbandonati e a dispetto di quanto non si possa credere in apparenza, non sono affatto “vuoti”.



Il concetto di **“vuoto urbano”** si lega ad una visione che vuole ricoprire interamente e con opportune funzioni ogni angolo interno alle “mura della città”, colorando tutta la superficie di un piano regolatore: è vuoto quello che non risponde adeguatamente, o non più, alle funzioni immaginate e programmate. In tal senso si potrebbero chiamare “vuoti” non solo gli spazi aperti, utilizzati e non, ma anche gli edifici che hanno esaurito le loro utilità e non rientrano più nel metabolismo urbano, estendendo di molto il ragionamento.

*Gli spazi aperti dei quartieri pubblici sono spesso “vuoti”, potenzialmente trasformabili. Quartiere SIF a Magliano Veneto, foto di Gianna Omenetto, 2013.*

Senza tentare una definizione tassonomica, che necessiterebbe di ben altri studi, secondo il punto di vista dell’urbanista-architetto che ci è proprio, ci si riferisce quindi a quegli spazi sottoutilizzati creati dagli standard urbanistici e di piano (verde, sport, parcheggi, sedi stradali...); alle pertinenze residenziali, alle “corti” inefficaci;

alle “grandi aiuole”, ai residui, aree marginali indefinite, frammenti; alle più ampie aree di valore ambientale vincolate e non; come anche ai servizi non costruiti o costruiti ed abbandonati, o solo parzialmente riciclati.

Ma è poi vero che un “vuoto” privo di funzione riconosciuta o inefficace non abbia un’utilità? Si tratta di un vuoto di senso, per chiunque? A ben vedere, non è così scontato dare una risposta a queste domande.

È sufficiente confrontarsi - e i team interdisciplinari impegnati sui temi della rigenerazione lo fanno di continuo - con un paesaggista, o un geologo, per mettere in discussione questa lettura più tipica dell’architetto che costruisce immobili, o dell’urbanista che ne determina usi e funzioni. Non si tratta di vuoti perché il mondo fisico non è mai vuoto, vi è vita biologica, vegetale ed animale, vi è terra, suolo, aria, acqua, eventualmente artefatti, e la natura, nel giro di poco tempo “riempie” quelli che oggi percepiamo come vuoti, nelle nostre periferie (Weisman, 2007).

Con delle semplici indagini di natura sociale si può inoltre riscontrare come nelle periferie che sembrano fatte di **vuoti di senso, utilità e funzione**, in realtà ogni spazio sia stato in qualche modo “colonizzato”, “adottato” anche dall’uomo. Si tratta di luoghi riconosciuti, con una toponomastica specifica, ampiamente vissuti da gruppi, minoranze, persone singole, per attività collettive o private: ha senso ed è un luogo anche quando è solo erba incolta, anche quando è solo una scorciatoia di passaggio.

Ogni “vuoto” è quindi carico di significati anche molto sottili, e tutte queste espressioni, con usi informali, nascosti in microspazi ed usi del disordine (Venudo et al, 2013) rappresentano **esigenze inesprese di qualità della vita**, e siano quindi primi indizi da scoprire in un intervento di rigenerazione. Con grande facilità infatti, quando sono mancati specifici investimenti sulla rigenerazione locale (e spesso anche in presenza di questi, come in alcuni casi di insuccesso nelle stagioni dei Contratti di Quartiere), l’inerzia e l’abbandono hanno prevalso sulla rigenerazione di questi brani di città e sui loro spazi aperti: “è la sospensione della decisione ciò che definisce uno spazio come spazio vuoto” (Ilardi, 1999).

Sempre più, sono inattese iniziative dal basso a caratterizzare e “riempire” questi spazi dimenticati: pratiche d’uso ed appropriazioni spontanee, quindi spesso illegali - ma talvolta supportate dalle amministrazioni - diventano un fenomeno sociale ormai ben riconoscibile, in un tentativo di **autogestione e autoproduzione di servizi** evidentemente mancanti (Zanfi, 2008).

Questo tipo di “soluzione” non è banale, pur se solo parzialmente risolutiva, e si comincia a valutarne diversamente le potenzialità intrinseche. In tal senso è interessante notare come nelle indicazioni europee un importante obiettivo della rigenerazione urbana in tali contesti sia la **coesione sociale** (Carta di Lipsia 2007), in parallelo alle trasformazioni fisiche variamente sostenibili. È

un cambiamento di paradigma che punta direttamente alle persone e alla modifica degli atteggiamenti individuali, lavorando in primis sull’**attivazione e la cura degli spazi pubblici, chiusi ed aperti**, come luoghi naturali dell’interazione, della condivisione e del *well-being*. Nel tentativo di individuare nuove valide dinamiche ed attori realmente capaci di interagire con la mutevole scena urbana, si assiste dunque a singolari fenomeni di **cittadinanza attiva** ed autorganizzazione locale. Nell’affiancarsi alle istituzioni ed alle politiche locali, intervengono “dal basso” sull’ambiente urbano e sull’offerta di servizi con inusuali forme di *Social Innovation* (Murray et al, 2011), proponendo trasformazioni *low cost* ed efficaci, basate su temporaneità e informalità.



“Jardin Ephemere”, della rete dei Jardin Partagé di Parigi, giardini condivisi a cura della popolazione locale. Foto di Giulia Castaldi, 2010.

Se l'azione dal basso è significativa e da avvalorare in opportuni percorsi capaci di indirizzare verso nuove economie urbane, tale innovazione rischia talvolta però di essere non un valore aggiuntivo ma una mera "sostituzione" del soggetto preposto a offrire servizi e qualità urbana: il **ruolo leader e coordinatore del soggetto pubblico**, che in accordo con i soggetti economici locali sappia indirizzare interventi e investimenti coordinati, resta essenziale e va rafforzato, per una efficace *governance* a diversi livelli.

## OPPORTUNITÀ E DENSITÀ CON GLI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE

Equilibrio tra vuoti e densità, materiali come immateriali; qualità spaziale e funzionale; nuovi attori e sensibilità, creatività innovativa: è su questa linea di pensiero che viene qui presentato, come una specifica indagine legata alla più ampia ricerca "Living Urban Scape. Abitare lo spazio urbano"<sup>7</sup> (LUS), questo lavoro di **approfondimento sull'Housing Sociale** (cfr. Del Brocco, Figliola) come

opportunità - più o meno riuscita, come si vedrà - di rigenerazione urbana che sappia cogliere e valorizzare alcune delle potenzialità riconoscibili in questi numerosi spazi aperti "vuoti", in un'interpretazione di trasformazione più incisiva, di "riempimento" e maggiore densità.

Un'interpretazione di come - e se - questi innovativi interventi, tra i pochi recenti investimenti sull'abitare sociale, parlando di "città pubblica" dell'ultimo ventennio dove piuttosto si è assistito alla dismissione di una parte consistente del patrimonio di alloggi pubblici, siano capaci di **creare vera urbanità**. Questo confrontandosi con contesti già abitati ed in qualche modo "carenti" - quelli dell'ERP appunto - e con questioni più complesse ed ampie di scala, rispetto alla sola costruzione di piccoli insediamenti o edifici innovativi e sostenibili, pur dotati di vari servizi, rispondenti alle mutate esigenze abitative e con canone agevolato; o come al contrario, questi non abbiano saputo cogliere le reali opportunità date da una visione urbana integrata in cui le nuove edificazioni - che siano densificazioni, estensioni o semplici *infill*<sup>8</sup> (Reale, 2008) - possano **valorizzare anche l'ambiente urbano** della prima periferia loro circostante, spesso composta proprio dai quartieri pubblici citati.

<sup>8</sup> Un interessante esempio sperimentale in tal senso è stato il concorso internazionale di progettazione del 2010 "PASS - Progetto per abitazioni sociali e sostenibili" per la riqualificazione di spazi pubblici ed edifici ERP del Piano di Zona Tiburtino III, a Roma, concorso che ha ragionato su interventi di infill alla base dell'edificio e in copertura, con riconversione funzionale di spazi inutilizzati per la creazione di nuovi alloggi per categorie deboli e spazi destinati alla collettività (Del Brocco, 2013).

Certamente in alcuni casi i nuovi insediamenti di *Social Housing* (Del Brocco, 2012), come nuova veste di edilizia pubblica che offre cambiamenti interessanti adeguati a nuove domande (ipotesi di mixità a livello sociale, nuovi servizi su misura, attività collettive, coinvolgimento e autoproduzione locale, nuove tipologie edilizie sostenibili, ecc...), si sono posti come **elemento innovativo ed attrattore di economie**; ma come si vedrà, raramente con l'ambizione - e l'efficacia - di "strutturare" parti urbane più ampie con le nuove offerte di servizi integrati in interventi a scala urbana (cfr. schede casi studio, Figliola). Quale ruolo ed efficacia dunque per il Social Housing, "mediazione" tra servizio e residenza, possibile nuovo motore economico se relazionato alle aree trasformabili disponibili nella (ed a ridosso della) città pubblica?



*Intervento di Social Housing "Abitare a Milano". Progetto per via Gallarate, Mab Marotta Basile Arquitectura. Foto Maria Livia Olivetti, 2011*

<sup>7</sup> Il progetto di ricerca Living Urban Scape, [www.livingurbanscape.org](http://www.livingurbanscape.org), è stato finanziato dal MIUR col bando nazionale Furb - Futuro in Ricerca 2008 e tratta il tema della rigenerazione urbana applicata ai quartieri di edilizia residenziale pubblica della seconda metà del secolo scorso, concentrando in particolare l'attenzione sulle opportunità date dagli ampi spazi aperti ivi presenti. Coinvolge due unità: l'Università Iuav di Venezia, (coordinamento scientifico M. De Matteis) e l'Università di Roma Tre (referente M. L. Olivetti).



L'ipotesi di associare nuovi interventi di **Housing Sociale al concetto di standard** è già divenuto indicazione di legge (L.244/2007), proposta che in qualche modo diviene una leva economica che sfrutta un fattore produttivo potenziale non da poco, cioè quello del suolo a costo zero insito nelle aree vuote destinate a standard urbanistici<sup>9</sup> già espropriate e "immobilizzate" da decenni, in attesa di trasformazione. Questo almeno in parte bypassa l'annosa questione relativa alle proprietà dei suoli, elemento essenziale e di difficile ricognizione oggi, nonostante la presenza di strumenti come l'efficace perequazione, in vista di una rigenerazione urbana che punta a nuovi interventi pur "compattando" la città.

Nonostante i numerosi dubbi che l'Housing Sociale come standard urbanistico ha prodotto (aumento di abitanti e del carico urbanistico, difesa dei parametri quantitativi degli anni '60, ecc...) e di cui non si approfondirà in questa sede, e nonostante la soluzione non sia generalizzabile ovunque per la rigenerazione dei quartieri esistenti di ERP (come misurare le aree realmente disponibili a questo genere di trasformazione, come quantificare i "vuoti" prima descritti, rendendo conveniente l'operazione?), si intravede qui una possibile rotta capace, se ben convogliata, di innescare operazioni non solo di "densificazione" come prima inteso, ma anche di **rinnovo e sostituzione del patrimonio edilizio** ormai obsoleto. Questo andando a stimolare innovatività e

nuove partnership - virtuose - pubblico-privato che già negli ultimi anni hanno avuto un importantissimo ruolo nel processo di trasformazione delle città, secondo chiare indicazioni di tipo strategico-progettuale per ottenere reale qualità urbana (Audis et al., 2012) condivise dai soggetti in gioco, politici, economici e sociali.

## CONDIVISIONE E COOPERAZIONE NEGLI ALLOGGI SOCIALI

Da un'altra ottica non meno importante della "rigenerazione", il *Social Housing* può arrivare ad offrire non solo miglioramento della qualità urbana ed architettonica, valorizzazione economica dei suoli e nuove dotazioni funzionali: integra anche **importanti aspetti sociali**. Su questo versante risulta infatti innovativo e potenziale anche per il livello di coinvolgimento delle persone e i vari percorsi che propone sull'autoproduzione di servizi e la solidarietà, già talvolta spontaneamente rintracciabili nelle periferie, richiamando il fenomeno della cittadinanza attiva e motivando i concetti prima citati.

Basta citare due esempi per capirne le potenzialità ed il livello di innovatività che viene prospettato. Nel caso del concorso internazionale di progettazione di Housing Sociale del 2009 "Abitare Milano" (nelle aree del borgo di Figino e via Cenni), promosso dal Fondo immobiliare

etico per l'edilizia sociale "Abitare Sociale I" è stato proposto il servizio **"Mamme di giorno"**. Un'idea molto efficace come stimolo all'economia locale, al lavoro e all'autoproduzione, nonché alla creazione di comunità e di legami di vicinato: nel servizio "mamme di giorno" una famiglia con bambini stanziata nei nuovi alloggi in Social Housing, può offrire un asilo di vicinato in casa alle altre famiglie, ovviamente in accordo con il gestore sociale locale.



*Rinnovati legami di collettività e azioni di solidarietà nei diversi progetti di "Condomini Solidali". Fonte: [www.condominiosolidale.org](http://www.condominiosolidale.org)*

Sulla stessa scia, il progetto **"Condominio Solidale"** a Torino (a cura ad es., dell'Associazione Acmos) come in molte altre città, dove si trovano diversi complessi residenziali composti da alloggi privati e da diversi spazi di uso comune: sale hobby, laboratori, sale riunioni, cucine, lavanderie, spazi

<sup>9</sup> Intervento di Stanghellini S., nel convegno "Vuoti Potenziali", 3 giugno 2013, Venezia

gioco... gli abitanti, detti anche “cohousers”, svolgono a turno servizi utili per la comunità di vicinato, ricevendo talvolta un abbattimento del canone di locazione (anche fino al 90%) in cambio delle ore messe a servizio della collettività, delle utenze deboli, nel fare da ponte tra inquilini ed istituzioni, nel promuovere momenti di socialità ecc...

Questo genere di relazioni ed attività sociali non nascono da sole, in genere. Il Social Housing come forma innovativa di “abitare sociale” deve prevedere non solo nuovi modelli di progetto urbano ed architettonico, ma anche e soprattutto nuovi **modelli di gestione sociale**, oggi più volte in fase di sperimentazione ed innovazione nelle politiche sulla casa e l’edilizia residenziale pubblica. Il gestore sociale è qui elemento essenziale perché si possa incidere a livello di rigenerazione urbana e coesione sociale comunitaria, come duplicemente auspicato, e non a caso, dagli indirizzi europei. È ormai riconosciuto il valore e l’efficacia della **cura spazi collettivi**, aperti e chiusi, come dispositivo strategico di **promozione sociale**, capace di stimolare autoproduzione ed autogestione, come anche e soprattutto di creare legami e valori comunitari con una visione condivisa nella vita locale, verso un cambiamento di paradigma che punta direttamente alle persone, alla modifica degli atteggiamenti individuali ed alla coesione sociale anelata nelle indicazioni europee<sup>10</sup>.



*Ekostaden Augustenborg, Malmö, uno dei casi di rigenerazione urbana partecipata su un quartiere di Housing Sociale tra i più conosciuti ed efficaci in Europa. Foto di Milena De Matteis, 2012*

Considerare che l’obiettivo è di tipo sociale piuttosto che solo “materiale” e fisico, può aiutare a centrare con più semplicità il bersaglio di cosa sia oggi rigenerazione urbana. Il Social Housing, con le sue potenzialità e strumenti gestionali innovativi, può essere un’ottima occasione di sperimentazione e promozione in tal senso, valorizzando gli interventi sia a livello fisico che di sensibilizzazione sociale.

---

fine degli anni '90, con diversi episodi conflittuali e di micro-delinquenza che non lasciavano spazio ad un’ipotesi di coinvolgimento per la partecipazione e autogestione degli spazi pubblici, e dove ben prima di proporre attività trasformatrici, è stato approntato un fortissimo piano di comunicazione con le persone (e tra le persone), per sensibilizzare e coinvolgere gradualmente i singoli cittadini.

La necessaria attenzione al coinvolgimento di **nuovi attori della scena urbana**, nei programmi di *Social Housing* come nella più generale rigenerazione urbana, è evidente: si deve andare oltre alle sole istituzioni e cooperative sociali, verso il principio europeo della cooperazione. Servono metodi e chiare modalità di coinvolgimento di abitanti ed associazioni locali, veri utenti di spazi e funzioni, con efficaci piani di comunicazione, punti informativi, attività collettive continuative, percorsi partecipati.

Ma non solo. Nell’ottica di città che possano essere **smart e competitive**, è necessario che gli interventi di trasformazione, anche quelli relativi agli alloggi sociali, siano capaci di produrre valore aggiunto e di diversa natura – urbano, ambientale, sociale, economico. Nell’agire sui quartieri ERP e costruire nuovi alloggi di SH, non si tratta solo di tamponare problematiche (punto di vista prevalente delle pubbliche amministrazioni) e soddisfare nuove domande abitative; come neanche solo di costruire, vendere alloggi e guadagnare (ovvio punto di vista delle imprese). Si tratta di cooperare virtuosamente per creare nuove opportunità e nuovi valori, innovando e migliorando l’efficienza statica delle città e dei quartieri residenziali, attivando nuove dinamiche, accompagnando gli interventi di trasformazione e promuovendo il **ruolo della ricerca**.

---

<sup>10</sup> Interessantissimo e vincente a tal proposito la *best practice* del quartiere Ekostaden Augustenborg a Malmö, un quartiere insicuro, alla



## LA RICERCA COME MOTORE DI CAMBIAMENTO: UN ESEMPIO VIRTUOSO A COMACCHIO

Un esempio interessante di come il Social Housing, se abbinato opportunamente agli strumenti di programmazione locale e stimolando un fare cooperativo tra diversi soggetti, possa contribuire a rigenerare e creare valore di livello più ampio che non solo quello relativo alla costruzione di nuovi alloggi e servizi, è dato da uno dei casi studio della ricerca Living Urban Scape, il quartiere "Raibosola" a Comacchio.

Nel 2010 la Regione Emilia-Romagna, per **incrementare l'offerta di alloggi sociali** di edilizia agevolata convenzionata da concedere in locazione, ha emanato il Programma di Edilizia Residenziale Sociale, che prevedeva un bando di concorso tra i Comuni interessati per il co-finanziamento di nuovi alloggi sociali.

Il Comune di Comacchio ha visto in questo bando un'opportunità più ampia, ed ha integrato al programma un PRU (Piano di Recupero Urbano) per il quartiere Peep Raibosola, un contesto marginale particolarmente disagiato e di notevole dimensione. L'obiettivo era, in caso di finanziamento regionale, di poter affiancare all'edificazione dei nuovi alloggi ad opera di una cooperativa sociale (Cooperativa Borgopunta – Gruppo Sefim di Ferrara), anche alcuni **interventi di riqualificazione sugli spazi aperti pubblici** già esistenti del quartiere, che versavano in condizioni allarmanti.

Ottenuti i finanziamenti regionali per il Social Housing, grazie all'interazione con il gruppo di ricerca LUS, il Comune e l'operatore privato hanno accettato la proposta dell'Università IUAV di Venezia di concordare direttamente insieme ai cittadini quali fossero gli interventi di rigenerazione più urgenti ed importanti per il quartiere e i suoi spazi pubblici, ideando ed attivando un percorso di progettazione partecipata (Marin & De Matteis, 2013). La "convenienza" dell'operazione, che ne ha consentito la buona riuscita sotto diversi aspetti, è stata data dalla **cooperazione dei soggetti pubblici e privati** in gioco, dalla partecipazione dei cittadini al processo, e dalla flessibile gestione delle risorse, basata su alcune leve (socio)economiche: il finanziamento regionale per il SH, la disponibilità del Comune di cedere le aree a titolo gratuito per l'edificazione, gli affitti calmierati del Social Housing.

È stato così realizzato l'articolato **percorso di progettazione partecipata** per la rigenerazione urbana "Com.Pro.Va"<sup>11</sup>, che ha promosso e validato il ruolo dell'Università<sup>12</sup> come attore diretto delle trasformazioni e di

<sup>11</sup> Tra le varie iniziative legate al caso Com.Pro.Va. Comacchio Progetta Valorizzazione, (feb. 2102 - sett. 2013), la camminata di quartiere "Ripensando il quartiere Raibosola", il workshop didattico-partecipativo "Idee per un quartiere che cresce", il concorso di idee "Raibosola contest", la mostra itinerante "Comacchio si progetta". [www.livingurbanscape.org/com-pro-va.html](http://www.livingurbanscape.org/com-pro-va.html)

<sup>12</sup> A partire dai buoni esiti del caso specifico, è stato infatti stipulato un protocollo di intesa sulla rigenerazione urbana tra Comune, Università IUAV e Università di Trieste, ed attivato un successivo conto terzi per la

una nuova possibile regia, rivolta ai percorsi partecipati come elemento di sviluppo di buone pratiche locali, buoni progetti e buona *governance*, anche in periodo di scarsità di risorse.



*Quartiere Raibosola, Comacchio, degrado degli spazi aperti ed abbandono a ridosso degli alloggi pubblici, in un'area prospiciente a dove sorgeranno i nuovi alloggi di Social Housing. Foto di Milena De Matteis, 2012.*

In tale sperimentazione sono state affrontate molte tematiche di rigenerazione urbana fisica e socio-economica, che prendevano come punto di partenza proprio il progetto degli interventi di Social Housing, ampliandone il significato e l'incisività di trasformazione: connessione con la città, valorizzazione ambientale, recupero degli ampi spazi inutilizzati in ottica urbana, creazione di luoghi aggregativi e

progettazione e gestione del percorso partecipato per Quadro Conoscitivo del nuovo PSC (Piano Strutturale Comunale).

nuovi servizi, densificazione e ricostruzione residenziale, pratiche sociali e coinvolgimento, sviluppo di microeconomie locali.

L'intero processo è risultato particolarmente interessante perché la sperimentazione condotta ha attivato un virtuoso **rafforzamento della governance locale**, che sembra proponibile anche altrove in differenti situazioni. L'esperienza ha innanzitutto sensibilizzato il Comune verso le attività partecipate per la rigenerazione urbana; ha risvegliato con fare pro-positivo l'interesse sul tema da parte di diversi soggetti locali, privati e pubblici, deboli e forti, sociali ed economici; ha consentito di ottenere diversi ulteriori finanziamenti banditi dalla Regione per la rigenerazione urbana; e infine di avere un *think tank* di valido materiale e idee innovative a disposizione, utilizzabili per realizzare interventi diretti e per potersi candidare ad ulteriori sovvenzioni, anche europee, finalizzate alla rigenerazione. Elemento, questo, di cruciale importanza per le amministrazioni locali in questo periodo di scarsità di risorse.

Questo caso, il cui percorso è stato testimoniato nella mostra itinerante "Comacchio si progetta" a cura del gruppo LUS-IUAV, è stato successivamente promosso attraverso la partecipazione ad altri bandi di finanziamento locale, ed è riuscito a **convogliare ulteriori fondi** regionali e nazionali per finanziare alcuni tra gli interventi ipotizzati dall'ampio progetto partecipato ed altre azioni di rigenerazione urbana.



*Quartiere Raibosola, Comacchio, degrado degli spazi aperti ed abbandono sottolineati dagli abitanti nella Camminata di quartiere. Foto di Milena De Matteis, 2012.*

Il comune ha infatti presentato tutto il percorso (dal SH, al PRU, alla partecipazione) e gli esiti progettuali raggiunti, anche nel candidarsi al bando (e ottenendo il finanziamento) per il Piano Nazionale Sicurezza Stradale 2013 (L. 144/99), che sta così consentendo di realizzare molti più interventi di rigenerazione sugli spazi pubblici di quanto non fosse inizialmente previsto e possibile fare.

"Figlio" dello stesso processo e modus operandi, è inoltre attualmente in fase di espletamento un progetto di rigenerazione urbana partecipata sul centro storico (Progetto "Le tue idee al Centro", finanziato sul bando per l'attuazione della L.R. 3/2010, su progetto del gruppo di ricerca LUS, classificatosi 2° nella competizione regionale).

Tutto questo a conclusione della nostra ipotesi di come il **Social Housing** possa, se integrato ad un agire cooperativo, virtuoso e creativo, essere **fattore di rigenerazione urbana**; e ad ulteriore prova di come l'investimento su quest'ultima, sulla partecipazione e sull'innovatività, possa rappresentare oggi un elemento determinante e vincente nel "marketing territoriale" e nel miglioramento della qualità del "vivere in città".

## RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Càceres, E., Chicco, P., Corrado, F., Falco, L. & Saravia Madrigal, M. (2003), *Servizi pubblici e città. Gli standard urbanistici nelle legislazioni regionali e nella pianificazione locale*, Roma, Officina Edizioni.
- Calafati A.G (2003), "Economia della città dispersa", in *Economia Italiana*, n.1, 2003.
- Carfagna D. (2013) "La misura dello spazio pubblico", in De Matteis, M. & Marin, A. (a cura di) «Nuove qualità del vivere in periferia. Percorsi di rigenerazione nei quartieri residenziali pubblici». Edicom Edizioni, Gorizia
- Ciccone, F. (2000), *Città pubblica e qualità urbana: bilancio e prospettive dei piani per l'edilizia economica e popolare dopo 25 anni di esperienze*, Roma, Sapere.

- Clement G. (2005), *Manifesto del Terzo paesaggio*, Quodlibet, Macerata.
- Commission to the European Parliament et al (2010), *Europe 2020 Flagship Initiative Innovation Union*.
- De Matteis, M. (2013), *Living Urban Scape e la rigenerazione urbana nei quartieri pubblici*, in De Matteis, M. & Marin, A. (a cura di) «Nuove qualità del vivere in periferia. Percorsi di rigenerazione nei quartieri residenziali pubblici». Edicom Edizioni, Gorizia
- De Matteis, M. & Faraone, C. (2013), *Paradigmi possibili per la rigenerazione*, in De Matteis, M. & Marin, A. (a cura di) «Nuove qualità del vivere in periferia. Percorsi di rigenerazione nei quartieri residenziali pubblici». Edicom Edizioni, Gorizia
- Del Brocco, B. (2012), *Housing sociale: nuove strategie per l'abitare*, in De Matteis, M. «Rigenerazione Urbana e Housing Sociale - Un confronto tra Venezia e Seoul in un'esperienza formativa». Digital Librarian Università IUAV di Venezia.
- Del Brocco, B. (2013) "Il concorso PASS "Progetto per Abitazioni Sociali e Sostenibili" per Tiburtino III a Roma", in De Matteis, M. & Marin, A. (a cura di) «Nuove qualità del vivere in periferia. Percorsi di rigenerazione nei quartieri residenziali pubblici». Edicom Edizioni, Gorizia
- AUDIS; Roma Capitale; Risorse per Roma spa (2012) // *Protocollo della qualità urbana di Roma Capitale. Definire e valutare la qualità dei progetti urbani complessi*, Grafiche Veneziane, Venezia
- Ellin N. (2012), *Good Urbanism: Six Steps to Creating Prosperous Places*, Island Press.
- Forgione L. (2008), *Percorsi di qualità urbana. l'esperienza dei programmi complessi*. Approcci, criteri ed esiti, Aracne, Roma
- German EU Council Presidency (2007), *Leipzig Charter on Sustainable European Cities*.
- Ilardi, M. (1999), *Negli spazi vuoti della metropoli: distruzione, disordine, tradimento dell'ultimo uomo*, Bollati Boringhieri, Torino.
- Laboratoriocittàpubblica (2009), *Città pubbliche: linee guida per la riqualificazione urbana*, Bruno Mondadori, Torino.
- Lambertini A., Metta A., Olivetti M. L. (a cura di) (2013), *Città Pubblica/Paesaggi Comuni. Materiali per il progetto degli spazi aperti nei quartieri ERP*, Gangemi, Roma.
- Marin, A. & De Matteis, M. (2013), *Percorsi partecipati di rigenerazione urbana in tempi di crisi*. In "Planum, The European Journal of Planning on-line", Urbanistica per una diversa crescita, XVI Conferenza SIU.
- Munarin, S. (2013), *I quartieri pubblici come "semi di urbanità"*, in De Matteis, M. & Marin, A. (a cura di) «Nuove qualità del vivere in periferia. Percorsi di rigenerazione nei quartieri residenziali pubblici». Edicom Edizioni, Gorizia.
- Murray R. et al. (2011), *Il libro bianco sull'innovazione sociale*. Eds Giordano and Arvidsson, open access
- Reale L. (2008), *Densità, città, residenza. Tecniche di densificazione e strategie anti-sprawl*, Gangemi, Roma.
- Secchi B. (1993), *Un'urbanistica di spazi aperti* in «Casabella», n° 597-598
- Spanish EU Council Presidency, 2010. *Toledo informal ministerial meeting on urban development declaration*
- Ståhl T. et al (Eds), 2006, *Health in all policies. Prospects and potentials*.eu2006.fi
- Stati Membri del Consiglio d'Europa (2000), *Convenzione europea del paesaggio*. Firenze.
- Un-Habitat (2012). *State of the world's cities 2012/2013: Prosperity of cities*, World Urban Forum Edition.
- Venudo A., Alonzi S., Ciuffarin L., Del Fabbro Machado L. (a cura di) (2013) *LU-LUS. Landscape Urbanism – Living Urban Scape*, Giornale luav n°135, Università luav di Venezia
- Zanfi, C. (2008), *Green Island - Piazze, isole e verde urbano*, Bologna, Grafiche Damiani.
- Weisman, A. (2007), *The world without us*, St. Martin's Thomas Dunne Books, NY. Ed. It. *Il mondo senza di noi* (2008), Einaudi, Torino.



# **Housing sociale. Un'opportunità per la riqualificazione?**

*Barbara Del Brocco*

## ALLE ORIGINI DELL'ALLOGGIO SOCIALE

A cavallo fra '800 e '900 l'emergenza abitativa, in tutta la sua gravità, si impone all'attenzione della classe politica italiana, come una delle dirette conseguenze dei primi segni dell'industrializzazione del Paese e del progressivo inurbamento del proletariato agricolo. A fronte di questo scenario, si rende necessario un efficace intervento regolatore dello Stato: nel 1903 per iniziativa dell'on. Luigi Luzzati viene emanata la **legge n. 254 del 31.05.1903** per favorire la costruzione di case popolari.

Rimasto fortemente impressionato dal sistema organizzativo che era stato avviato in Francia, dove ai lavoratori veniva concessa un'abitazione confortevole e salubre, Luzzatti ritiene fondamentale coinvolgere anche i privati nella costruzione di nuovi alloggi popolari, garantendo loro importanti agevolazioni fiscali.

Il suo provvedimento legislativo interviene direttamente anche su altri soggetti già presenti nel settore edilizio, come cooperative, società di mutuo soccorso, enti ed istituti di beneficenza, banche, Monti di Pietà e Comuni; a questi è concesso di consorzarsi per dare vita ai futuri Istituti per le Case Popolari (ICP).

Con il **Testo Unico sull'Edilizia Popolare del 27 febbraio 1908** gli ICP diventano degli enti morali pubblici alieni da ogni scopo di lucro e con la possibilità di effettuare operazioni di

credito, istituiti con il contributo diretto dei Comuni, delle Casse di Risparmio, delle banche e di privati cittadini.

Successivamente con il **T.U. n. 1165 del 1938**, di epoca fascista, i Comuni conferiscono denaro, aree e stabili ai nuovi Enti. Lo Stato finanzia solo l'ICP di Roma, mentre le Casse di Risparmio danno apporto nel nord Italia. Il capitale privato interviene quasi sempre sotto forma di elargizione benefica, a esclusione degli interventi diretti delle imprese per la costruzione di case per i propri dipendenti. Gli Istituti Autonomi Case Popolari sono costretti, per sviluppare il proprio programma edilizio, a ricorrere al credito.

Dopo la guerra, l'emergenza abitativa dovuta ai danni considerevoli del conflitto e all'inurbamento delle città dovuto ai forti flussi migratori, un forte impulso alla produzione di alloggi a popolari arriva con la **Legge 43 del 28 febbraio 1949** (Legge Fanfani) si intende realizzare alloggi a basso costo per lavoratori dipendenti e incentivare l'occupazione, tramite l'utilizzo di manodopera nella realizzazione. La sezione immobiliare dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (I.N.A.) viene incaricata di gestire e distribuire agli IACP i fondi per la realizzazione delle case. Noto anche come Piano INA Casa, di durata settennale dal 1949 al 1955, verrà poi rinnovato di un altro settennio, da 1955 al 1963. Si vuole in tal modo combattere la disoccupazione con un intervento statale per favorire la ripresa nazionale in uno dei settori che venne giudicato come il più adatto, quello edilizio e allo stesso

tempo fornire alloggi in un momento drammatico per l'Italia. Da un lato quindi il fabbisogno urgente per le distruzioni belliche e il crescere della popolazione, l'utilizzo di materie prime relativamente poco costose e reperibili in gran parte sul luogo; e al contempo la possibilità di occupare mano d'opera anche non qualificata.

Il piano INA casa è accompagnato da 4 manuali per i progettisti e si legge nel Volume 1<sup>13</sup> "Si tratta soltanto di porsi il problema".

"La casa dovrà farsi amare corrispondendo alle nostre abitudini di vita. La casa dovrà contribuire alla formazione dell'ambiente urbano-tenendo presenti i bisogni spirituali e materiali dell'uomo, dell'uomo reale e non di un essere astratto: dell'uomo, cioè, che non ama e non comprende le ripetizioni indefinite e monotone dello stesso tipo di abitazione fra le quali non distingue la propria che per un numero; non ama le sistemazioni a scacchiera, ma gli ambienti raccolti e mossi al tempo stesso".

Con il secondo settennio il Piano non viene più ritenuto ad esclusivo appannaggio delle classi meno abbienti e più bisognose, ma estende ai piccoli risparmiatori la possibilità di ottenere una abitazione, contribuendo allo stesso tempo ad arricchire il fondo comune da reinvestire per altre abitazioni.

---

<sup>13</sup> INA-Casa - *Piano Incremento Occupazione - Case per Lavoratori. Suggestimenti, norme, e schemi per la elaborazione e la presentazione dei progetti*

Inoltre si dà la possibilità di prenotare gli alloggi anticipando una parte del prezzo e riscattando il resto in dieci o quindici anni.

Al termine dei due settenni nel 1963, si arriva alla costruzione di 355 mila nuovi alloggi per quasi 2 milioni di vani, ad un ritmo di circa 500-700 alloggi ogni settimana con l'impiego di circa 41 mila lavoratori edili.

La realizzazione tipica INA-Casa è il **quartiere autosufficiente**, realizzato in posizione marginale nell'illusione della autonomia, e destinato a rimanere un ghetto sociale, con sola destinazione abitativa per classi deboli. Le criticità sono dovute essenzialmente alla scelta di aree di insediamento periferiche e comunque scelte insediative difformi rispetto al P.R.G.

La **legge 167 del 1962** intende risolvere questi problemi, istituendo un apposito strumento di attuazione di PRG per gli insediamenti di edilizia sociale: il **Piano di Zona**. Disposizioni per favorire l'acquisizione aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare". Gli obiettivi dichiarati sono:

- reperire, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, le aree per l'edilizia economica e popolare
- acquisire queste aree ad un prezzo equo, cioè non gravato da plusvalori legati all'urbanizzazione o alla destinazioni d'uso.

Tale legge rimane inapplicata fino al 1969 poiché la Corte costituzionale dichiara incostituzionale l'acquisizione di aree a costo agricolo.

Il 19 Novembre 1969 con lo sciopero generale per la casa a Milano iniziano le negoziazioni tra governo e sindacati che porterà alla Legge 865/71 e quindi la piano decennale del 1978. Viene quindi riconosciuto il bisogno sociale della casa.

Con la fine del Piano INA CASA viene istituita la GESCAL per l'attuazione del piano decennale (1963-1973)

La legge 60/1963 istituisce il Comitato centrale con compiti di programmazione generale e la gestione case per lavoratori (GESCAL) a cui vengono affidati compiti che riguardano:

- Controllo per l'esecuzione dei programmi;
- Emanazione norme tecniche;
- Designazione stazioni appaltanti;
- Predisposizione di progetti relativi ai servizi pubblici e alla attrezzature dei quartieri d'intesa con le Amministrazioni comunali;
- Promozione di studi e ricerche operativi nel settore dell'edilizia residenziale anche in riferimento a progetti pilota.

Molto interessante il meccanismo di finanziamento che ha portato alla realizzazione di alloggi popolari che deriva dai prelievi effettuati direttamente sulle retribuzioni di

dipendenti pubblici e dei datori di lavoro: la cosiddetta trattenuta GESCAL (gestione case lavoratori). Viene detratto lo 0,03% dalla busta paga dei lavoratori dipendenti e lo 0,07 dal datore di lavoro. Il tutto confluiva al CER (comitato edilizia residenziale del Ministero), organismo di controllo e coordinamento di livello statale. Nel 1973 la Gescal viene soppressa come ente, ma il contributo continuerà ad essere versato praticamente fino al 1992.

Seguendo l'ordine cronologico, con **la legge n. 167 - 18 aprile 1962** (piani di zona o piani di edilizia economica e popolare - si dà una prima risposta al problema della casa e mette i Comuni in condizione di acquisire un demanio di aree pubbliche per l'edilizia rivolta agli strati sociali a reddito più basso); con la **Legge n. 60 - 14 febbraio 1963** si procede alla liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione I.N.A. Casa, viene istituito un programma decennale per la costruzione di alloggi per i lavoratori dipendenti e una tassa di scopo denominata **Gescal**; con la **legge n. 847 - 29 settembre 1964** (determinazione dei criteri per il finanziamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a favore dei comuni o loro consorzi) si autorizza la spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Tutta queste serie di interventi legislativi portano alla **Legge n. 865 - 22 ottobre 1971**, denominata anche "legge di Riforma per la casa". Istituisce nel nostro paese l'Edilizia Residenziale Pubblica inserendo il comparto all'interno delle

politiche di **Welfare** (sistema di Stato Sociale) su principi universalistici fondati sul bisogno abitativo e sulle condizioni socio economiche dei richiedenti; trasferisce agli Istituti Autonomi Case Popolari tutto il patrimonio edilizio esistente costruito tramite le contribuzioni Ina casa e Gescal (la cosiddetta edilizia economica e popolare); definisce i programmi e gli strumenti di coordinamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica; istituisce le norme sulla espropriazione per pubblica utilità.

Solo a Roma con **Primo PEEP piano per l'edilizia economica e popolare** vengono realizzati 67 insediamenti per un totale di 551.073 stanze equivalenti a 44.085.840 metri cubi.

**La Legge n. 457 - 5 agosto 1978** istituisce il **Piano Decennale per l'Edilizia Residenziale Pubblica**, gli Organismi e le relative funzioni. Vengono definite: la gestione finanziaria del Piano decennale, le norme per il credito fondiario, le norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, il finanziamento del Piano decennale.

Il ruolo concretamente svolto dall'Amministrazione contribuisce a differenziare le tre suddette tipologie:

1) Nella cosiddetta **edilizia residenziale sovvenzionata** l'ente pubblico edifica direttamente il fabbricato, mediante finanziamenti integralmente pubblici.

2) Fin dagli inizi del XX secolo, all'edilizia residenziale

sovvenzionata si è affiancata l'**edilizia residenziale agevolata**. In questo caso, l'amministrazione incentiva l'edificazione residenziale attribuendo specifiche agevolazioni creditizie alle imprese costruttrici.

3) La forma di edilizia residenziale pubblica più recente è l'**edilizia residenziale convenzionata**, spesso confusa con la precedente, ma in entrambe i casi l'immobile abitativo è realizzato dal privato. In caso di edilizia convenzionata, tuttavia, l'ente pubblico non offre agevolazioni creditizie ma attribuisce direttamente beni o contributi all'impresa costruttrice.

Agli inizi degli anni '90 finiscono i fondi GESCAL e la produzione di alloggi popolari passa dalle 32000 unità del 1984 alle 1.900 del 2004 (fonte CRESME "Abitare la periferia"). L'apparato normativo a partire dalla Riforma del Titolo V della Costituzione trasferisce alle Regioni il ruolo di attore principale in materia di edilizia.

Se quindi la produzione di alloggi a basso costo è praticamente inesistente, non è così per la domanda abitativa che torna a essere pressante e molto articolata.

## L'ALLOGGIO SOCIALE E I CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI

Il social housing in Italia fa la sua prima apparizione nel **DM infrastrutture 22.4.2008** "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato"; in esso si legge all'articolo 1:

*2. E' definito "alloggio sociale" l'unita' immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.*

*3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.*

*4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno*



*all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.*

*5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.*

Il primo elemento chiave è dunque la **riduzione del disagio abitativo** a fronte della crisi economica; la ridotta capacità di spesa delle famiglie e l'aumento dei prezzi del mercato immobiliare insieme a una domanda abitativa più articolata e complessa vanno a disegnare una nuova emergenza casa a cui l'edilizia residenziale pubblica non è più in grado di rispondere.

Se prima l'emergenza casa era un fenomeno correlato alla povertà della popolazione, il disagio abitativo degli ultimi anni va a includere le giovani coppie, famiglie mono- genitoriali con figli, famiglie allargate, anziani, stranieri, giovani e studenti e city-user. La causa è da ricercarsi principalmente nella crisi economica a cui si vanno ad aggiungere l'invecchiamento della popolazione, i cambiamenti sociali, le mutazioni dei nuclei familiari e la precarietà del lavoro.

Ogni anno nelle grandi città italiane si formano circa 46.000 nuovi nuclei familiari che derivano dall'aumento delle separazioni e da cui originano famiglie mono genitoriali e famiglie allargate che includono figli avuti da precedenti

legami. La produzione di edilizia residenziale pubblica non raggiunge i 19.000 alloggi.

Altra questione demografica che indice notevolmente nel comporre lo scenario è l'invecchiamento progressivo della popolazione sia in Italia sia in Europa. I dati forniti da una ricerca condotta da CECODHAS Housing Europe con fonti EUROSTAT danno le seguenti percentuali:

- percentuale delle persone tra i 20 e i 64 anni del 61,3%
- percentuale tra 0 e i 19 anni del 21,3%
- percentuale dei maggiori di 65 anni del 17,4%.

la previsione al 2050, grazie al fatto che gli anziani godono di miglior salute, maggiore autonomia e sono più attivi, danno che il numero di persone over 65 sarà aumentato del 44% e degli over 80 del 180%.

Altro fenomeno interessante è l'aumento della domanda di **housing temporaneo** da parte di studenti fuori sede nelle grandi città che le istituzioni non riescono a soddisfare. L'offerta pubblica di alloggi per studenti è estremamente ridotta: alcuni dati del Ministero per l'Università e la Ricerca scientifica il totale di posti letto disponibili è di 54.209 per l'A.A. 2007-2008, a fronte di una richiesta di 637.595 studenti fuori sede. La domanda di alloggi temporanei non proviene esclusivamente dal mondo universitario ma giunge anche dal mondo del lavoro e dai city users che esprimono una forte

esigenza di alloggi per brevi periodi.

A questo si aggiunge il sempre crescente flusso migratorio dalle regioni nord-africane va a completare lo scenario; da questo proviene una pressante domanda di case a basso costo.

In Italia la percentuale dei proprietari di case è cresciuta e oramai arriva all'80%. Il disagio abitativo di cui parla il DM infrastrutture del 22.4.2008 comprende quel 20% che ha difficoltà ad accedere né al mercato immobiliare libero né si trova tuttavia nelle condizioni economiche di poter ottenere un alloggio sovvenzionato di edilizia residenziale pubblica che non arriva a dare una risposta alla domanda degli della fascia dei meno abbienti.

A fronte di questo complesso e articolato scenario si registrano molteplici strategie messe in atto per ovviare al problema casa:

- scelta di case di piccola dimensione e dai relativi mutui (in Italia degli 80% di proprietari il 15% paga un mutuo),
- ricerca di case fuori dal centro abitato, o comunque dove i prezzi di mercato sono inferiori,
- occupazione abusiva di immobili sfitti,
- permanere a oltranza nelle famiglie di origine da parte dei giovani
- frazionamento delle case di proprietà.

Certamente tattiche ingegnose che però non risolvono il problema, che continua a sussistere prevalentemente nella grandi città.

## IL PIANO CASA E L'IMPIANTO LEGISLATIVO

A livello nazionale, si torna ad affrontare il tema della casa, in particolare si succedono una serie di interventi legislativi:

- **Legge 8 febbraio 2007, n. 9** relativa a **"Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali"**;
- la **Legge finanziaria del 2008** (Legge 24 dicembre 2007, n. 244) che introduce alcune significative novità al fine di incrementare gli alloggi in affitto a canone sostenibile (art. 285, 286 e 287). Dà una prima definizione dell'Edilizia residenziale sociale (ERS) come standard urbanistico (art. 258) e aperto la possibilità di cessione di aree da parte dei privati per l'edilizia sociale attraverso meccanismi premianti (art. 259);
- la **definizione di alloggio sociale** ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, con il Decreto interministeriale firmato il 28 marzo 2008;

- il decreto del Ministro delle Infrastrutture (n. 2295 del 26 marzo 2008) che avvia il **"Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile"**;
- nel **tavolo di concertazione** generale sulle politiche abitative, istituito con la legge 9/2007, che ha visto la partecipazione di Stato, Regioni, Comuni (ANCI), Federcasa, organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli inquilini, associazioni della proprietà edilizia e dei costruttori edili e cooperative di abitazione, e che ha definito obiettivi ed indirizzi per la programmazione nazionale per la casa;
- nelle iniziative avviate da numerose Regioni e Comuni per rilanciare le politiche abitative in rapporto alla pianificazione urbanistica.

L'emergenza casa viene quindi affrontata dopo circa un decennio di silenzio delle Istituzioni preposte con la **Legge n. 133 6 agosto 2009**<sup>14</sup> che introduce i contenuti di un nuovo Piano Casa. All'articolo 11 comma 2 si legge: "Il piano è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di

---

<sup>14</sup> Legge 6 agosto 2008, n. 133 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria

riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione"

All'interno della medesima legge si promuove la creazione di **fondi immobiliari** destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa e l'alloggio sociale, esso in quanto riconosciuto come servizio economico generale, viene definito "come parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie".

La risposta a questa nuova domanda è quindi **l'Housing sociale** come **l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti con connotazione sociale** rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno

abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata. Ovvero la cosiddetta "fascia grigia" che non dispone dei mezzi necessari per acquistare a prezzo di libero mercato e che non rientra nelle graduatorie degli alloggi pubblici.

Una definizione di alloggio sociale che coincide con quella proveniente dal *Cecodhas* (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa) che lo definisce come "l'insieme delle attività atte a formare alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari".

Occorre sottolineare inoltre che tra le recenti iniziative di carattere nazionale, dal Tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative (legge 8 febbraio 2007, n. 9, art. 4) emerge che alcune categorie sociali vivono situazioni di grave disagio abitativo, sebbene in Italia vi siano 28,3 milioni di abitazioni contro 22,8 milioni di famiglie e quelle che vivono in un alloggio di proprietà siano ormai più dell'80 per cento del totale.

Il disagio abitativo riguarda 4,3 milioni di famiglie che vivono in alloggi in affitto, prevalentemente privato. Il 75% di queste famiglie ha redditi inferiori a 20.000 euro e a fronte di un canone di locazione che incide fino al 50% sul reddito. A queste famiglie si aggiungono 8,4 milioni di giovani tra i 25 e i 34 anni di cui oltre il 40% vive ancora con i genitori e gli

oltre 3 milioni di immigrati che hanno difficoltà di accesso alla casa. Sulla questione abitativa incidono alcuni fattori che disegnano uno scenario di crisi e che sono:

- la crescita dei valori immobiliari, dal 1994 e al 2007, ha avuto una forte ricaduta sui valori degli affitti, incompatibile con il livello attuale dei salari e delle pensioni;
- la crescita dei tassi di interesse dei mutui immobiliari con il conseguente indebitamento delle famiglie e le conseguenti difficoltà che da esse derivano;
- l'aumento delle precarietà del lavoro e il forte incremento di forme di lavoro a tempo determinato, in particolare per i giovani, rende meno praticabile il tradizionale acquisto con mutuo garantito dal contratto di lavoro;
- una nuova forma di migrazione interna che unita ai flussi migratori extracomunitari configura una domanda crescente di alloggi in locazione.

La questione abitativa più recente si configura pertanto molto diversa e articolata rispetto a quella che ha caratterizzato gli anni immediatamente successivi al dopoguerra e che si riferiva a una effettiva scarsità sul territorio nazionale del bene casa. Differisce inoltre anche da quella degli anni '60-'70 in cui la scarsità era concentrata nelle grandi città colpite dall'immigrazione interna. Oggi l'emergenza casa riguarda la limitata offerta di alloggi

in affitto all'interno di un mercato immobiliare prevalentemente rigido a causa della crescita dei valori immobiliari sproporzionata rispetto alla capacità di reddito delle famiglie e dell'alta percentuale di famiglie proprietarie; una rigidità questa che incide negativamente anche sull'acquisto della prima casa.

L'attuale sistema economico e il mercato del lavoro, sempre più flessibile, riferito alle fasce sociali deboli sono in antitesi con il rigido modello della casa in proprietà.

## L'ALLOGGIO SOCIALE COME STANDARD URBANISTICO

L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali. I provvedimenti legislativi prevedono che siano acquisite gratuitamente le aree per l'edilizia sociale assimilandole ad uno standard aggiuntivo.

Nella legge 244/2007 si prevede che, in aggiunta agli standard, *"negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari di aree o immobili da destinare all'edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità ed al valore della*

*trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale".*

La legge finanziaria del 2008 (legge 244/2007) definisce l'Edilizia residenziale sociale e introduce una nuova tipologia di immobili definita "residenza di interesse generale destinata alla locazione" e comprende "edifici non di lusso localizzati in Comuni ad alta tensione abitativa e vincolati alla locazione a canone sostenibile per almeno 25 anni". Pertanto, la legge introduce il principio per cui i fabbricati destinati alla locazione di lunga durata, anche se di proprietà privata, rappresentano un bene poiché offrono un servizio economico di interesse generale e quindi rientrano nella definizione di alloggio sociale.

## IL CASO DI MILANO – I CONCORSI

I concorsi di progettazione "Abitare Milano 1 e 2" sono una esemplificazione del concetto di standard applicato all'edilizia sociale.

Nel caso di Abitare Milano 2 vengono infatti individuate quattro aree del territorio milanese, con l'obiettivo di realizzare nuovi insediamenti di edilizia residenziale sociale. In particolare l'Amministrazione Comunale decide di utilizzare terreni di sua proprietà, destinati a standards dal

Piano Regolatore, al fine di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale in locazione.

Dal Documento Preliminare per la Progettazione si legge: "Tale scelta si inserisce in un percorso più ampio e complessivo di programmazione nel Settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, a partire dall'integrazione del Documento di Inquadramento delle Politiche Comunali e in coincidenza con la revisione dello Strumento Urbanistico Generale, entro il quale è già in atto la verifica e la compensazione della complessiva capacità insediativa, incrementata dagli interventi previsti. Si è reso in tal modo possibile rispondere solo al fabbisogno di servizi generati dagli interventi stessi e fare riferimento ai nuovi strumenti di governo del territorio per il recupero delle aree a servizi utilizzate ai fini della realizzazione dei nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

La quantità delle aree rese disponibili fornisce, d'altra parte, un'occasione irripetibile per riaprire una riflessione ampia sulla città pubblica in termini fisici e sociali e per reinnescare quel percorso di sperimentazione sulla casa e sull'alloggio sociale che da sempre ha caratterizzato l'edilizia".

Interessante quindi perché si configura come intervento sperimentale di concerto con gli strumenti urbanistici vigenti andando a interessare aree originariamente destinate a servizi e rimaste inattuate all'interno della città, aree

residuali e nei fatti ancora inutilizzate. Si realizza quindi il duplice obiettivo di rivitalizzare parti di città rimaste incomplete e rispondere alla crescente domanda di alloggi. Il concorso internazionale di progettazione "Un programma per l'housing sociale", bandito nel 2009/2010, è stato promosso dalla Fondazione Housing Sociale, fhs, su iniziativa della fondazione Cariplo per rispondere al disagio abitativo del territorio lombardo. Già nei primi anni 2000 la fondazione Cariplo aveva promosso iniziative immobiliari, attraverso investimenti a fondo perduto, per far fronte al bisogno di alloggi per le classi sociali più disagiate prima di modificare le proprie modalità di intervento attraverso la creazione di un fondo immobiliare etico denominato "Abitare sociale I". Dalla collaborazione tra Fondazione Cariplo e Fondazione Social Housing è nato il "Programma per l'housing sociale" attraverso il quale realizzare interventi immobiliari, con investimenti del fondo immobiliare etico, sul territorio lombardo. La collaborazione tra le due fondazioni ha permesso di definire alcuni caratteri d'azione innovativi per il settore dell'housing sociale:

- istituzione di un fondo immobiliare ETICO al fine di agevolare interventi di housing sociale;
- introduzione di processi gestionali innovativi a supporto della comunità insediata;
- partenariato pubblico-privato.

Il Progetto Housing Sociale ha una duplice valenza: da un lato di impresa economica, in quanto prevede livelli di investimento molto significativi che hanno richiesto la definizione di solide modalità di gestione che fornissero agli investitori privati le necessarie garanzie; dall'altro istituzionale, in quanto mira a produrre non solo delle iniziative ma anche, e soprattutto, nuove proposte e modelli organizzativi che mostrino come la Pubblica Amministrazione, il Terzo Settore e gli operatori privati possano divenire partner efficaci per affrontare il bisogno abitativo.

## IL SISTEMA INTEGRATO DEI FONDI E IL RUOLO DELLE FONDAZIONI

A partire dal 2008 l'Italia, dopo anni di silenzio e di scarse iniziative nell'ambito dell'edilizia sociale, lancia tre provvedimenti importanti con i quali ha previsto nuovi strumenti per il finanziamento privato dell'edilizia residenziale sociale – i fondi immobiliari del **Sistema Integrato dei Fondi** – ha individuato risorse finanziarie e per significative e ha ampliato e aggiornato la definizione di alloggio sociale: in particolare con il Piano Casa del 2008 (D.L. 112/08), con il Piano nazionale di edilizia abitativa del 2009 (DPCM 16 luglio 2009) e con il DM 22 aprile 2008.

L'ambito d'intervento del Sistema Integrato dei Fondi è quello definito dal DM 22 aprile 2008, in cui alloggi sociali, oltre a corrispondere alle unità immobiliari adibite a uso residenziale in locazione permanente, sono anche quegli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà da realizzarsi soprattutto con risorse private.

È interessante notare come questo tipo di iniziative siano di fatto delle operazioni immobiliari con un alto grado di complessità, in cui il progetto architettonico è solo uno dei tasselli dell'intero meccanismo che vede insieme progetto sociale e progetto finanziario. Poiché la redditività dell'iniziativa è comunque legata al lungo termine, è necessario porre attenzione a ciascuna fase dell'operazione: avvio, realizzazione, gestione e cessione.

In questo nuovo scenario le fondazioni di origine bancaria stanno svolgendo un ruolo centrale, in particolare Fondazione Housing Sociale – FHS – legata alla Cariplo e il **Programma Housing** della Compagnia SanPaolo di Torino. Tra gli esempi selezionati quelli condotti dalle due Fondazioni sono indubbiamente i più interessanti e non solo per il risultato architettonico degli organismi edilizi, ma per il forte imprinting sociale ruolo che le operazioni immobiliari hanno.

Gli esiti del concorso sull'area **Cenni** a Milano sono da annoverare tra le best practices italiane: un complesso

edilizio interessante con al suo interno ambiti spaziali a servizio dei residenti e funzioni di più ampio respiro.

Certamente la modalità con cui opera FHS consente la costruzione della comunità di abitanti: dapprima la selezione degli abitanti, poi primi incontri per conoscersi e quindi la costituzione di gruppi di interesse fa sì che gli abitanti appena insediati si sentano già parte di un gruppo costituito dalla forte identità. Inoltre la presenza di una funzione urbana ha la capacità di configurare il complesso come attrattore urbano.

Di carattere leggermente diverso sono i progetti a Torino che hanno un forte accento sociale.

## CONCLUSIONI

La domanda iniziale dell'indagine se il social housing può essere un'opportunità per la riqualificazione necessita di una risposta articolata. In primo luogo il fenomeno del social housing è piuttosto recente pertanto è azzardato trarre delle conclusioni che negli anni successivi potrebbero rivelarsi errate.

La differenza con un intervento di Edilizia residenziale pubblica è in ogni caso il **profitto**, sebbene a lungo termine e con margini piuttosto bassi. Quindi l'intervento per funzionare dovrà essere sostenibile dal punto di vista

economico-finanziario, ovvero tale da consentire margini di profitto certi.

Il ruolo del **Gestore sociale** diventa quindi centrale all'interno di tutto il processo e soprattutto in fase di gestione. Con gestione sociale si fa riferimento all'insieme delle attività legate all'amministrazione degli immobili e alla gestione delle relazioni con gli abitanti. Differisce dall'amministratore di condominio poiché risolve anche conflitti e insolvenze, è quindi una sorta di mediatore all'interno del complesso insediativo assicurandone il corretto funzionamento del patrimonio in locazione prevalentemente in fase di gestione.

Inoltre la possibilità che l'intervento di SH diventi una opportunità per il contesto in cui insiste deriva innanzitutto dalla capacità del promotore di concepire il progetto innescando un dialogo attivo con le realtà locali e dalla capacità di coinvolgere una moltitudine di attori e di rendere il progetto un **attrattore urbano**. Non è sufficiente che l'organismo edilizio preveda spazi comuni, è anche necessario prevedere dal principio gli usi possibili e ad hoc e quindi individuare il soggetto che si occuperà della gestione degli stessi.

In tal senso la corretta **mixité funzionale** può assicurare quelle attività che rendono l'edificio un elemento chiave per la trasformazione del suo contesto urbano.

La costruzione della comunità da insediare che inizia con la selezione degli abitanti valutando anche la loro capacità di relazionarsi con altri, appare essere un altro elemento cardine al fine di assicurare un mix sociale equilibrato ovvero una **dimensione sociale** dei singoli interventi.

La risposta al disagio abitativo attuale che corrisponde a una domanda molto segmentata e complessa, trova risposta in un'offerta tipologica altrettanto ricca e articolata, pertanto la mixité tipologica è certamente una caratteristica che un intervento di social housing non può non avere.

## RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Di Biagi Paola, *La città pubblica. Edilizia sociale e riqualificazione urbana a Torino*, Allemandi, Torino, 2008.
- Ina Casa, Piano Incremento Occupazione Operaia. Case per Lavoratori, *Suggerimenti norme e schemi per l'elaborazione dei progetti. Bandi di concorsi*, fascicolo n. 1, Artigiana, Roma 1949.
- De Matteis Milena, *"Rigenerazione urbana e social housing: un confronto tra Venezia e Seoul in un'esperienza formativa"*, Università Iuav Venezia, 2012.

# **Housing sociale. Casi studio a confronto per una analisi critica**

*Angelo Figliola*

## INTRODUZIONE ALLA RICERCA

Parlare, oggi di **housing sociale** vuole dire riflettere sulla città pubblica in termini fisici, progettuali e sociali; la questione è stata affrontata nel decreto interministeriale 22/04/2008 con una parziale definizione del fenomeno per rispondere al disagio abitativo che colpisce le città contemporanee. La frammentazione sociale, l'**incremento** dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, la carenza di finanziamenti pubblici hanno scardinato il pensiero consolidato sull'edilizia residenziale pubblica in Italia.

Considerare la città come un organismo "vivo", che cambia e **muta** rispetto ad un dato sistema di forze esterne che agiscono su di essa (economia, mercati, politica ecc.), significa considerare mutevoli anche i suoi utenti: city user, immigrati e studenti costituiscono le categorie fondamentali di utenza a cui far riferimento, insieme alle categorie "deboli" già note. In sostanza, a livello di norme nazionali, l'introduzione del sistema integrato dei fondi insieme alle fondazioni di origine bancaria e ai capitali privati danno vita a interventi di edilizia residenziale rivolti a quella fascia della popolazione "solvibile", troppo povera per accedere a un'abitazione sul libero mercato e allo stesso tempo troppo ricca per avere accesso all'ERP (*zona grigia*).

E' chiaro ed evidente come il discorso non può trovare compimento in una definizione di questo tipo: è, infatti, riduttivo riportare tutto sul piano economico - finanziario

quando davanti si ha la possibilità di "ripensare" il sistema abitativo residenziale introducendo una serie di variabili, temporali e sociali, prima sconosciuti. Un'**opportunità** unica per definire un "**nuovo habitat**" volto a garantire relazioni umane e sociali e non solo a fornire un servizio. Da utenti di un servizio ad abitanti di una **comunità**.

Progettare la residenza, quindi, significa intervenire sugli aspetti urbani, tipologici, finanziari ma soprattutto sociali: l'housing può essere l'opportunità attraverso cui **riqualificare** una porzione di città, rigenerare dei tessuti urbani ormai logori, può garantire spazi da abitare che siano flessibili e adattabili a canoni calmierati e, allo stesso modo, stimolare ed incrementare le relazioni sociali e umane. L'edificio viene concepito e recepito come un **condensatore sociale** in grado di, attraverso spazi transitori e polivalenti, espandere la residenza anche negli **spazi di relazione** e transizione. Da un lato la possibilità di andare avanti con la ricerca tipologica e tecnologica degli edifici (visto anche la normativa stringente su questi temi) dall'altro la necessità di utilizzare l'housing sociale come strumento di riqualificazione urbana e sociale.

La ricerca, quindi, punta ad analizzare gli elementi del progetto residenziale collettivo che sono in grado di creare un valore aggiunto a partire dall'alloggio fino ad arrivare alla scala urbana. Davanti al riproporsi del problema della casa e al recente sviluppo del settore dell'housing sociale in Italia,

l'approccio utilizzato prende in considerazione anche gli aspetti sociali che accompagnano il disagio abitativo. Il rapporto con il luogo, inteso come lo specchio **dell'identità** comunitaria, è un elemento importantissimo nel progetto di comunità sostenibile. Abitare implica un rapporto dialettico tra spazio costruito e gruppo insediato, i quali si trasformano, cambiano e si adattano: lo spazio diventa **luogo** perché associato a una immagine condivisa dagli abitanti e il gruppo diventa **comunità** perché organizzato nello spazio attraverso una rete di relazioni interpersonali. A questo scopo vengono osservati una serie di interventi di social housing realizzati in Italia comparandoli tra loro per avviare una riflessione intorno alla domanda: *social housing come opportunità di riqualificazione sociale ed urbana?* Il processo si compone sostanzialmente di tre fasi consequenziali: la prima di individuazione degli ambiti di confronto, la seconda di valutazione dei singoli macro-ambiti e la terza ed ultima fase è quella di sintesi ed espletamento dei risultati attraverso diagrammi comparativi.

**HOUSING** DISAGIO FRAMMENTAZIONE **INCREMENTO**

CARENZA MUTA SOLVIBILE RIPENSARE **NUOVO HABITAT**

COMUNITA' **OPPORTUNITA'** GARANTIRE STIMOLARE

**CONDENSATORE** RICERCA **RIQUALIFICARE** VALORE

AGGIUNTO LUOGO **IDENTITA' COMUNITA** RETE DI RELAZIONE

**BEST PRACTICES**



## MACRO-TOPIC DELLA RICERCA

La ricerca punta ad analizzare gli elementi caratteristici dell'housing sociale che sono in grado di creare un valore aggiunto al progetto. Di fronte al riproporsi del problema della casa, e al recente sviluppo del settore dell'housing sociale in Italia, l'approccio utilizzato prende in considerazione anche gli aspetti sociali che accompagnano il disagio abitativo e la loro capacità di rigenerare contesti degradati e creare nuove centralità urbane. Oltre alla necessità di sperimentare soluzioni tecnologiche e ambientali innovative, attraverso limitate risorse economiche, è necessario riportare al centro del progetto la figura dell'uomo e del suo rapporto con il luogo. Il rapporto con il luogo, inteso come lo specchio dell'identità comunitaria, è un elemento importantissimo nel progetto di comunità come è altrettanto importante arrivare a definire soggetti e associazioni in grado di gestire il processo di vita comunitaria e gli spazi ad essa relazionati. A questo scopo vengono selezionati e analizzati una serie di interventi sul tema del social housing, realizzati in Italia a partire dagli anni 90', comparandoli tra loro per arrivare a rispondere ad una domanda: **social housing come opportunità di riqualificazione sociale ed urbana?** Il processo si compone sostanzialmente di tre fasi consequenziali:

- reperimento dei casi studio;
- analisi dei progetti e schede valutative;
- conclusioni e sintesi.

## DEFINIRE L'HOUSING SOCIALE

E' necessario, prima di poter fare una qualsiasi valutazione, delineare lo stato dell'arte del social housing in Italia e quali sono i punti chiave per lo sviluppo futuro del settore. Solo una volta preso coscienza di ciò, definendo di fatto dei parametri di confronto, si possono fare valutazioni comparative.

Alla luce delle esperienze concluse, ad oggi parlare di housing sociale significa far riferimento a questi parametri:<sup>15</sup>

- L'HOUSING SOCIALE E' URBANO, DENSO E POLIFUNZIONALE;
- LE INNOVAZIONI MAGGIORI SONO SULLO SPAZIO TRANSITORIO E NON SULL'ALLOGGIO A CAUSA DEL BUDGET RISTRETTO CHE L'HOUSING SOCIALE PREVEDE;
- IL CONCETTO DI TEMPORANEITA' PREVALE SU QUELLO DI FLESSIBILITA';
- I FORTI LIMITI IMPOSTI DALL'HOUSING SOCIALE FAVORISCONO SOLUZIONI INNOVATIVE A TUTTE LE SCALE DEL PROGETTO.

Tali definizioni si possono implementare con le considerazioni dell'arch. Spagnolo Carmen Espegel<sup>16</sup> che, parlando di VIVIENDA COLECTIVA del XXI secolo, ha

<sup>15</sup> P. Mazzoleni, 22/03/2012, Master Housing, Roma3

<sup>16</sup> C. Espegel, 16/02/2012, Master Housing, Roma3

elencato delle peculiarità che quest'ultima deve presentare. In una situazione di *global changing*, che ha portato un cambiamento della tipologia di utenti e degli stili di vita, la residenza diventa unipersonale, privilegiando lo spazio transitorio, un vero e proprio condensatore sociale.

Il concetto di temporaneità porta ad una progettazione mirata dello spazio come luogo polivalente e multi-funzionale capace di trasformarsi e mutare a seconda delle esigenze degli utenti e, soprattutto, favorire i rapporti sociali. Necessario, inoltre, conseguire il miglior rapporto tra forma ed energia che, unitamente all'innovazione tecnologica, garantisce il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici oltre che garantire condizioni di vita adeguate agli utenti.

La necessità di ottenere spazi flessibili e polivalenti, in cui a dominare sia il concetto di temporaneità, è indispensabile far ricorso a sistemi costruttivi industrializzati, sperimentali e tecnologicamente avanzati. Insomma la residenza collettiva come **condensatore sociale e dispositivo tecnologico**, in grado di rigenerare contesti urbani consolidati e creare **nuove centralità urbane**. L'analisi si concentra, inevitabilmente, sulle varie scale del progetto in un'ottica di processo bottom-up: dall'unità abitativa al masterplan entrano in gioco nuovi parametri, fattori, con la prospettiva di interpretare il disagio abitativo contemporaneo e dare risposte concrete e innovative.

## CASI STUDIO

Nel reperimento dei casi studio si è fatto riferimento alle esperienze più avanzate nel campo dell'housing sociale in Italia realizzati a partire dagli inizi degli anni '90' fino ad oggi; analizzando questi interventi si vuole prendere coscienza dello stato dell'arte del settore nel tentativo di rispondere al quesito : social housing come opportunità di riqualificazione?

### + SCHEDA DI APPROFONDIMENTO



"ABITARE A MILANO 2" | MAB | VIA GALLARATE | MILANO



"ABITARE A MILANO 2" | LAB 29 | VIA DEGLI APPENNINI | MILANO



"P.R.U. DARSENA RAVENNA" | C.ZUCCHI + PARTNERS | RAVENNA



"ABITARE SOCIALE 1" | ROSSI PRODI | VIA CENNI | MILANO



"THE GATE" | ARCH.DESII, SALOCCHI, FAGNONI | PIAZZA DELLA REPUBBLICA | TORINO



VILLAGGIO BARONA | ARCH. P.L. SACCHERI | MILANO



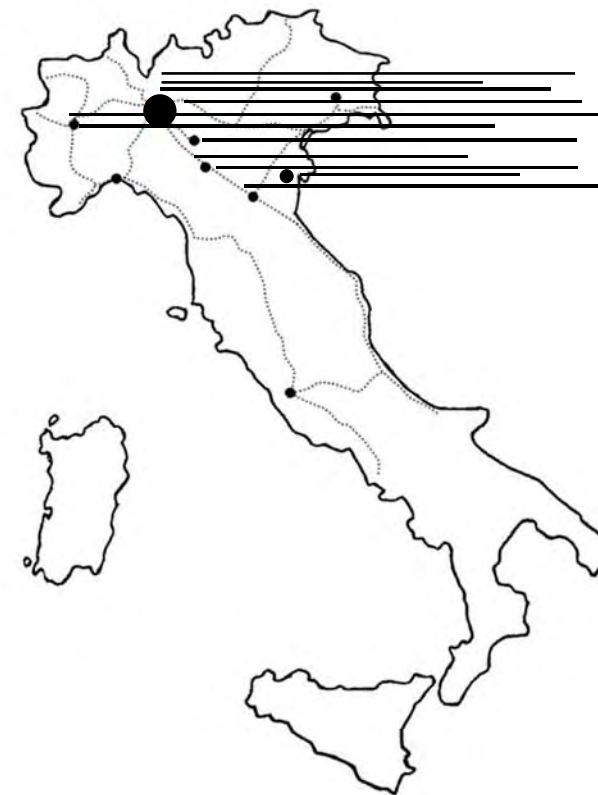
"ABITARE SOCIALE 1" | D2U | LOCALITA' SABBIONI | PARMA



"ABITARE A MILANO 2" | CECCHI E LIMA | VIA OVADA | MILANO



## COLLOCAZIONE GEOGRAFICA



"P.R.U. SAN BIAGIO" | CASALECCHIO DI RENO | BOLOGNA



SHARING HOUSE | VIA IVREA | TORINO

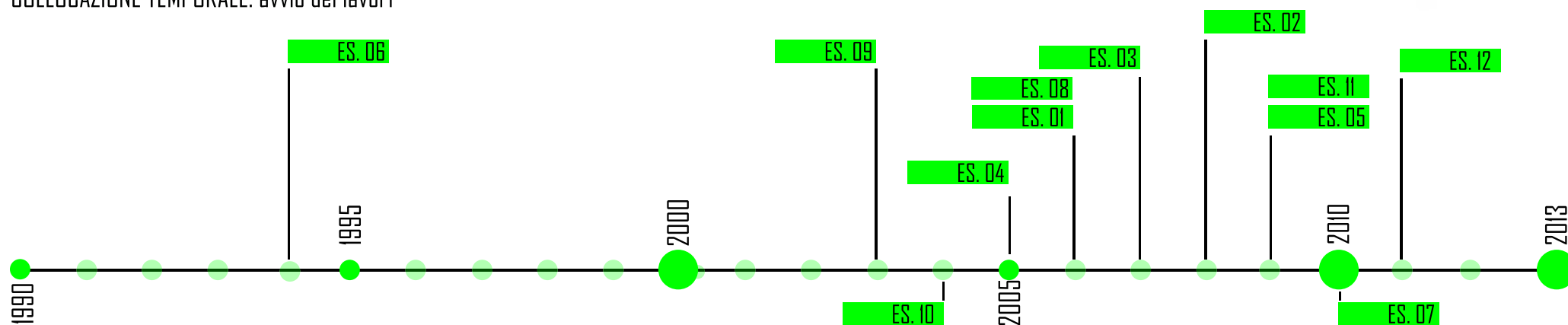


"P.R.U. PIANORO" | PIANORO | BOLOGNA



PARMA SOCIAL HOUSE | ARCH. D.COSTI | VIA BUDELLUNGO | PARMA

## COLLOCAZIONE TEMPORALE: avvio dei lavori



## AMBITI DI ANALISI E LETTURA DEI PROGETTI

### CATALOGAZIONE DEI PROGETTI \_SCHEDA DATI

- LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE\_nazione - regione - città
- LOCALIZZAZIONE TEMPORALE\_inizio e fine dell'intervento
- DATI GENERALI\_tipologia d'intervento\_progettisti\_fondi\_gestore
- POTENZIALITÀ E CRITICITÀ
- SINTESI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### SCHEDA NUMERO 1

### ANALISI DEL PROGETTO \_SCHEDA DATI

- LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE\_individuazione del progetto alla scala urbana\_individuazione di altri interventi peep
- DATI DIMENSIONALI\_area d'intervento mq\_spazi verdi mq spazi comuni

### SCHEDA NUMERO 2

### INSEDIAMENTO \_PARAMETRI DI VALUTAZIONE

- STRATEGIA INSEDIATIVA\_masterplan\_rapporto con il contesto
- SPAZI APERTI\_rapporto pieno-vuoto\_collegamenti con altri spazi aperti presistenti

ATTRATTORE URBANO\_rigenerare porzioni di territorio e creare nuove centralità urbane

### TIPOLOGIE E CLUSTER \_PARAMETRI DI VALUTAZIONE

- TIPOLOGIE\_varietà tipologica
- QUALITÀ SPAZIALE\_spazio transitorio\_rapporto unità abitativa - spazi di relazione
- QUALITÀ TECNOLOGICA-AMBIENTALE\_strategie per il miglioramento del confort abitativo

MIXITE' TIPOLOGICA\_risposta al disagio abitativo contemporaneo e al cambiamento dell'utenza

### RELAZIONI SOCIALI \_PARAMETRI DI VALUTAZIONE

- GESTIONE DEGLI SPAZI COMUNI
- PRESENZA DEL GESTORE SOCIALE
- PROCESSO PARTECIPATO\_ruolo di enti o soggetti atti a "regolare" il processo di costituzione della comunità

COMUNITA' - DIMENSIONE SOCIALE\_capacità di dar vita a processi partecipati che vanno oltre la semplice attività dell'abitare; il processo è volto a delineare il profilo di una comunità solidale e sostenibile

### SPAZI DI RELAZIONE \_PARAMETRI DI VALUTAZIONE

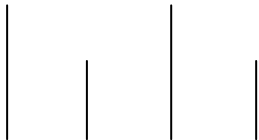
- FUNZIONI E SERVIZI\_servizi alla residenza e la loro possibilità di influire sul tessuto urbano consolidato
- QUALITÀ SPAZIALE\_innovazioni e sperimentazioni nella configurazione spaziale e nelle relazioni tra le varie parti che compongono il progetto

MIXITE' FUNZIONALE\_spazio denso e polifunzionale

## CATEGORIE DI CONFRONTO

Le categorie individuate come ambiti di confronto possono essere associate ad una "scala di valori" volta a definire il peso specifico che l'intervento, lo spazio costruito, ha generato, o genererà, a livello urbano e sociale:

- Insedimento\_masterplan
- Tipologie edilizie e cluster
- Spazi di relazione e servizi
- Relazioni sociali



- ATTRATTORE URBANO
- MIXITE' TIPOLOGICA
- MIXITE' FUNZIONALE
- COMUNITA'- VALORE SOCIALE

Nelle schede di approfondimento tutti i progetti presi in esame sono stati analizzati in relazione ad alcune categorie che qualificano l'intervento di social housing. In primo luogo la capacità dell'insediamento di configurarsi come attrattore urbano, ovvero di riuscire ad attrarre verso il suo interno, grazie anche alle funzioni non residenziali, alla sua conformazione, alla sua qualità.

In secondo luogo la risposta alla complessità dell'attuale domanda abitativa è stata tradotta con il parametro mixité tipologica. La mixité funzionale è una qualità che non può mancare in un intervento residenziale sociale poiché assicura un'ampia dotazione di spazi di relazione e servizi per la residenza.

L'ultimo parametro individuato attiene alla dimensione sociale del progetto; ovvero alla sua possibilità o meno di costruire una comunità capace di intessere relazioni sociali.

I quattro parametri individuati sono determinanti nel definire un intervento di social housing in chiave contemporanea. Ciò permette di trasformare un semplice intervento di edilizia residenziale in occasione per il territorio. La capacità di configurarsi come grandi "attrattori urbani" in grado di rigenerare porzioni di città e creare nuove "comunità", attraverso la sperimentazione e l'innovazione, può rappresentare il volano per il rilancio dell'intero settore.

## DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE

### *INSEDIAMENTO – ATTRATTORE URBANO*

L'intervento preso in esame contribuisce a riqualificare quartieri degradati eliminando l'effetto "ghetto" e/o crea nuovi centri, densi e polifunzionali, volti a determinare poli attrattivi a servizio della comunità. La progettazione degli

spazi aperti, inoltre, "riconnette" parti di città e rivitalizza tessuti urbani logori.

### *TIPOLOGIE E CLUSTER – MIXITE' TIPOLOGICA*

Garantisce una risposta ottimizzata rispetto alla richiesta mutata dell'utenza e al disagio abitativo contemporaneo. Inoltre, conferisce qualità al progetto aumentando il "comfort" abitativo e ambientale attraverso l'utilizzo di sistemi tecnologicamente avanzati e sperimentazioni a livello spaziale-distributivo degli alloggi.

### *SPAZI DI RELAZIONE – MIXITE' FUNZIONALE*

La progettazione dello spazio di "transizione", polivalente e fluido, incentrato sulle persone e sulle loro esperienze permette di scatenare rapporti ed espandere lo spazio della residenza. Da utenti di un servizio ad abitanti di una comunità.

### *RELAZIONI SOCIALI – DIMENSIONE SOCIALE*

La progettazione "consapevole" degli spazi permette alle persone di incontrarsi, crea e potenzia occasioni di interazioni sociali positive, rafforza il senso di appartenenza, aumenta il senso di sicurezza e diminuisce il degrado.



# **Casi studio a confronto**

**SCHEDE DI ANALISI E  
CONFRONTO CRITICO**

# GUIDA ALLA LETTURA DELLE SCHEDE

DOVE

1 COLLOCAZIONE  
GEOGRAFICA

2 REGIONE

3 COLLOCAZIONE DELL'INTERVENTO  
ALLA SCALA URBANA

QUANDO

1 COLLOCAZIONE  
TEMPORALE

2 INIZIO  
PROCEDURA  
CONCORSUALE

3 INIZIO  
DEL PROGETTO

4 FINE  
DEL PROGETTO

CITTA'  
superficie / m2  
abitanti / milioni  
densità / ab/km2

1990

2000

2005

2010

2013

TIPOLOGIA

tipologia d'intervento

PROGETTISTI

liberi professionisti e studi professionali  
che hanno curato il progetto

PROMOTORE

chi ha sponsorizzato/ promosso l'intervento

FONDI

chi ha finanziato l'intervento

GESTORE

chi gestisce l'intervento dopo la realizzazione

COSTO DI COSTRUZIONE euro/m2

indicazione sul costo dell'intervento

CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

indicazione sulla classe energetica degli edifici

SINTESI

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

POTENZIALITA' +

CRITICITA' -

rigenerazione contesto  
mixité funzionale  
qualità ambientale  
partnership pubblico-privato  
collegamento con la città

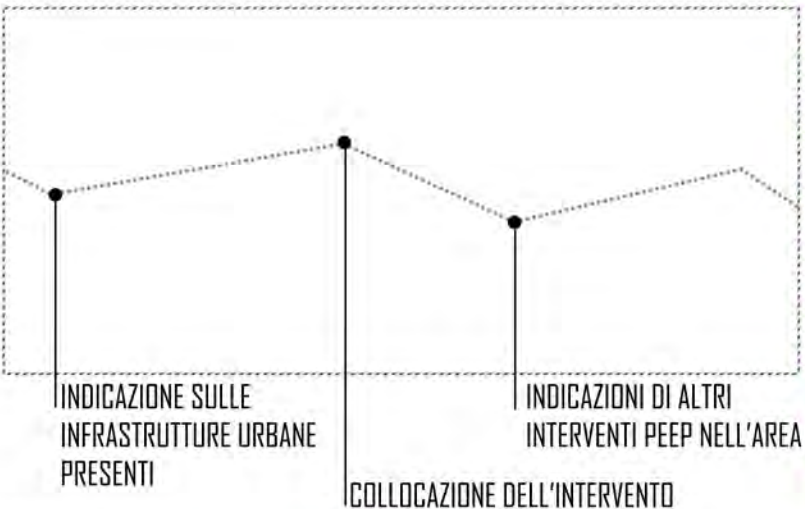
mixité tipologica  
qualità architettonica  
processo partecipato  
gestione spazi comuni  
mancanza gestore sociale

POTENZIALITA' | CRITICITA'

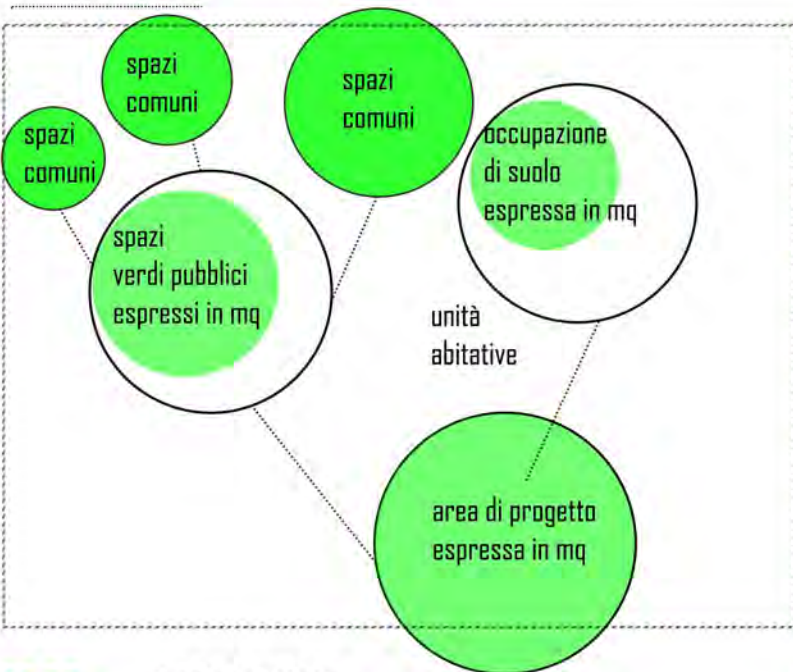
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOVE



DATI DIMENSIONALI



## 1 INDICAZIONE SINTETICA DEL RAPPORTO TRA PROGETTO ED AREA URBANA

keywords

permeabilità

protezione

cerniera spaziale

riconnessione

rigenerazione

schemi grafici con indicazione al rapporto tra progetto ed area urbana

polo attrattore

## 2 INDICAZIONE SINTETICA DEL RAPPORTO TRA PROGETTO, MIXITE' TIPOLOGICA E QUALITA AMBIENTALI



altro

quadrilocali

trilocali

bilocali

monolocali



immigrati

city user

lavoratori fuori sede

forze dell'ordine

famiglie solidali

giovani coppie

fascie deboli

schemi grafici | mixité tipologica

keywords

tipologie consolidate

innovazione tipologica tecnologia low tech

qualità ambientale

spazio transitorio

flessibilità

schemi grafici significativi relativi alle tipologie

## 3 INDICAZIONE SINTETICA DEL RAPPORTO TRA PROGETTO E MIXITE' FUNZIONALE

keywords

aggregazione

gestore sociale

comunità solidale

schemi grafici con indicazione al rapporto tra progetto e spazi comuni

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

attrattore urbano

mixité tipologica

mixité funzionale

dimensione sociale

## 4 INDICAZIONE SINTETICA DEL RAPPORTO TRA PROGETTO E COMUNITA'

EFFICACIA DELL'INTERVENTO



## Caso studio ES.01

**MAB ABITARE MILANO/1**

VIA GALLARATE





## DOVE

italia

lombardia

quartiere gallaratese | via Gallarate  
area destinata a standard urbanistici

## QUANDO

1990

2000

2005

2006

2009

2010

2012

## TIPOLOGIA

Concorso del comune di Milano  
"Abitare a Milano" – Nuovi spazi urbani  
per gli insediamenti di edilizia sociale

## PROGETTISTI

MAB ARCHITECTURA – Massimo Basile, Floriana  
Marotta

## PROMOTORE

Concorso del comune di Milano

## FONDI

Regione Lombardia e comune di Milano

## GESTORE

Aler

COSTO DI COSTRUZIONE euro/m<sup>2</sup>

622 euro/m<sup>2</sup>

## CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Edifici realizzati in classe energetica B

## SINTESI

Il progetto è il risultato di un concorso bandito dal comune di Milano chiamato "Living in Milan - New Urban Spaces for Public Housing Development" vinto dallo studio MAB ARCHITECTURA nel 2005. Gli edifici terminati nel 2009 sono interpretazione magistrale del tema Social Housing: 184 unità abitative integrate con spazi polivalenti al servizio della comunità inseriti in un'area destinata a standard nel quartiere Gallarate. La mixité funzionale e tipologica garantisce la giusta risposta al disagio abitativo della città contemporanea e rappresenta la base solida per la costruzione di una comunità sostenibile. Il progetto, inoltre, nasce da un'attenta analisi del contesto urbano: gli spazi verdi, colline artificiali, garantiscono protezione rispetto all'arteria ad alto scorrimento che costeggia l'area e gli edifici vengono disposti in corrispondenza dei coni di apertura del quartiere. L'intervento non prevede la presenza del gestore sociale, fondamentale per la programmazione delle attività comuni e la gestione della comunità, e ciò causa la scarsa utilizzazione degli spazi comuni presenti.

## POTENZIALITÀ +

1. mixité funzionale
2. mixité tipologica
3. rigenerazione contesto
4. qualità ambientale
5. qualità architettonica

## CRITICITÀ -

1. gestione spazi comuni
2. mancanza del gestore sociale



fig. 1.1



fig. 1.2





GALLARATESE G1

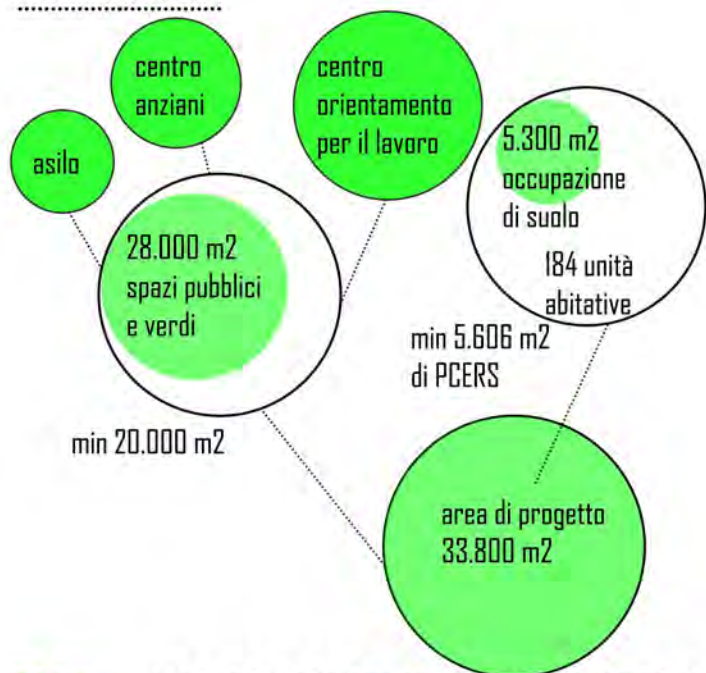
GALLARATESE G2 | Maranta

GALLARATESE G4 | IAB 29

G3 | MAB architetti

GALLARATESE G2 | Monte Amiata

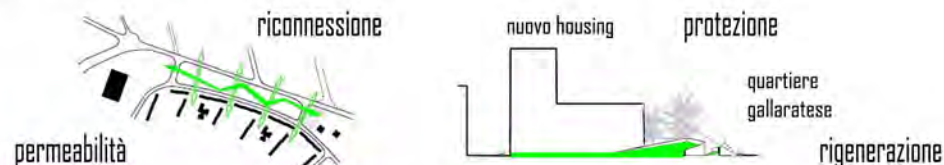
## DATI DIMENSIONALI



ES.01

MAB-ABITARE MILANO/1 VIA GALLARATE

L'intervento interessa un lotto lungo e stretto, con andamento prevalente est-ovest, ubicato sul lato sud del quartiere Gallarate. Le condizioni al contorno hanno dettato le scelte progettuali: la progettazione degli spazi verdi, colline artificiali, garantisce protezione rispetto alla strada ad alto scorrimento che costeggia l'area e la disposizione degli edifici segue i conici di apertura dell'edificato esistente;

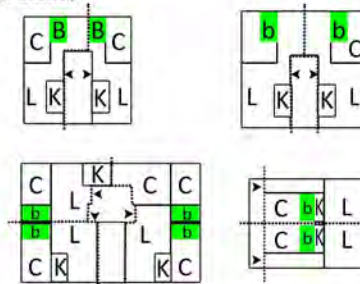


La mixité tipologica presente garantisce il giusto mix sociale in risposta al disagio abitativo della città contemporanea; il sistema insediativo, costruzioni in linea ed a torre, prevede un sistema distributivo con nucleo verticale e brevi ballatoi mentre l'alternanza dei moduli garantisce la dinamicità dei prospetti. I servizi (bagni e cucina) sono definiti in base ad un numero limitato di tipi e vengono pensati in base a criteri di flessibilità ed adattabilità degli alloggi. Il progetto presenta soluzioni tecnologiche ed ambientali volte a migliorare la qualità di vita degli utenti;

mixité'

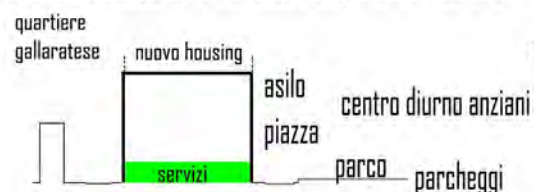


qualità ambientale



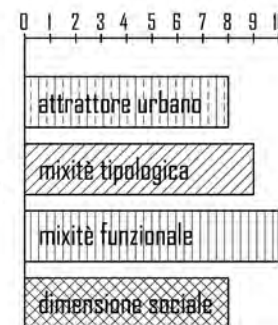
innovazione tipologica b. bagno | l. living | c. camere da letto | k. cucina

L'intervento mette in relazione vita sociale, spazio pubblico e comunità di vicinato; i servizi presenti sono aperti anche al quartiere esistente lavorando, di fatto, come connettore tra vecchia e nuova comunità e configurandosi come nuovo polo attrattore all'interno del quartiere Gallarate;



aggregazione

comunità solidale



La mixité tipologica e funzionale è tale da garantire una buona risposta all'emergenza abitativa e, grazie agli altri interventi previsti dal concorso "Abitare Milano 2" nella stessa area, riesce a configurarsi come nuovo polo attrattore del quartiere Gallarate. Il progetto non prevede la presenza del gestore sociale e ciò causa la scarsa utilizzazione della grande quantità di spazi comuni previsti.





MILANO  
superficie 181,76  
abitanti 1 347 298 mil  
densità 7 412, 51 ab/km<sup>2</sup>



fig. 1.3 masterplan

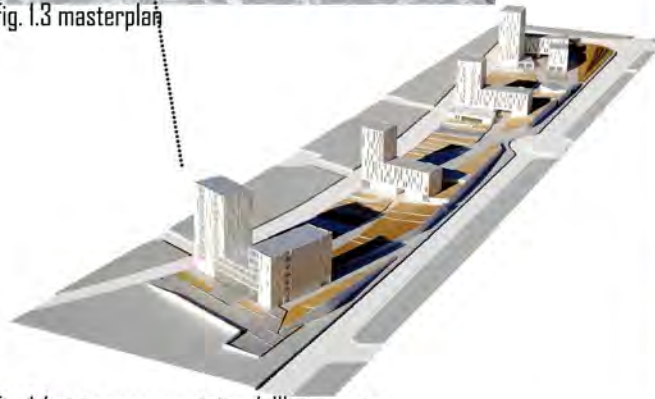


fig. 1.4 vista assonometrica dell'intervento

## 1. schemi di progetto: genesi progettuale



fig. 1.5 coni ottici\_rapporto con il quartiere gallaratese

- Common spaces - Shops
- Public services: Kindergarten - Third age day center - Socio-cultural center
- Urban Public Space: squares, porches, pedestrian crosses



fig. 1.6 flussi e servizi

- Nord - Slope - Random vegetation clusters
- Promenade - Compacted soil
- Urban Garden/Public facilities - Vegetation distributed on a Geometrical pattern



fig. 1.7 classificazione aree verdi e spazio pubblico

- Random vegetation clusters
- Vegetation distributed on a Geometrical pattern



fig. 1.8 classificazione della vegetazione

## 2. schemi di progetto: cluster e unità abitative

Tipologia A, Scala 1:250

Type A, Scale 1:250



Tipologia B, Scala 1:250

Type B, Scale 1:250



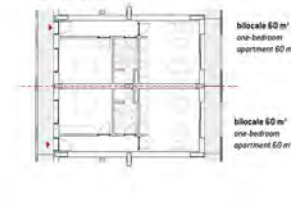
Tipologia T, Scala 1:250

Type T, Scale 1:250



Tipologia D, Scala 1:250

Type D, Scale 1:250



- Tipologia A  
Type A
- Tipologia B  
Type B
- Tipologia T  
Type T
- Tipologia D  
Type D

Distribuzione delle diverse tipologie delle unità abitative  
The distribution of different type of residential units

fig. 1.9 piante piani tipo

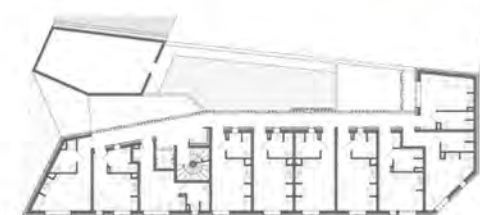


fig. 1.10 pianta dell'aggregato

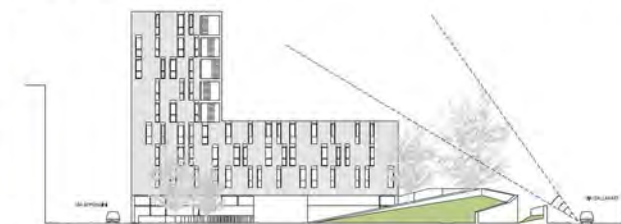


fig. 1.11 prospetto\_fuori scala

## Caso studio ES.02

### LAB 29 ABITARE MILANO/2

#### VIA DEGLI APPENNINI





DOVE

QUANDO

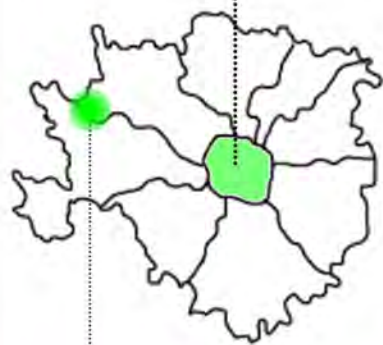
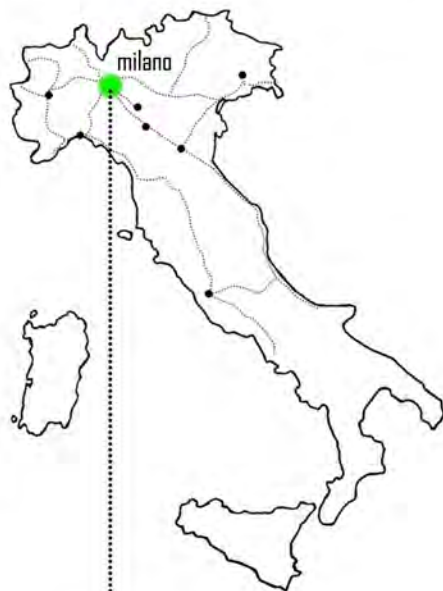
1990

TIPOLOGIA

SINTESI

italia

lombardia



MILANO  
superficie 181,76  
abitanti 1 347 298 mil  
densità 7 412, 51 ab/km2

concorso  
"Abitare a Milano"

quartiere gallaratese | via degli appennini

area destinata a standard urbanistici

di proprietà pubblica sulle quali è possibile intervenire mediante  
programma integrato d'intervento



2000

2005

2008

2010

2012

Concorso del comune di Milano  
"Abitare a Milano 2" – Nuovi spazi urbani  
per gli insediamenti di edilizia sociale

PROGETTISTI

LAB 29 ARCHITETTI – Alessandra Macchioni  
Renzo Candidi-Samuel Arriola

PROMOTORE

Concorso del comune di Milano

FONDI

Regione Lombardia e comune di Milano

GESTORE

Aler

COSTO DI COSTRUZIONE euro/m2

890 euro/m2

CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Edifici realizzati in classe energetica B

Il progetto è il risultato di un concorso bandito dal comune di Milano chiamato "Living in Milan 2-New Urban Spaces for Public Housing Development" vinto dallo studio LAB 29 nel 2005. L'intervento, iniziato nel 2008 e terminato nel 2012, è costituito da 196 unità abitative e un parco pubblico di 15.500 m2 integrati con spazi polivalenti al servizio della comunità inseriti in un'area destinata a standard nel quartiere Gallarate. La mixité funzionale e tipologica, con oltre 20 tipologie abitative differenti, garantisce la giusta risposta all'emergenza abitativa della città contemporanea. Il progetto, inoltre, nasce con una forte carica ideologica: l'arcipelago come polmone verde in continuità con il tessuto urbano esistente, le isole artificiali che ospitano le attività comuni e commerciali, gli edifici residenziali a ponte, rappresentano la formalizzazione dell'idea di "isole urbane" che i progettisti hanno teorizzato. L'intervento non prevede la figura del gestore sociale, essenziale per la gestione degli spazi e delle attività comuni.

POTENZIALITÀ +

1. mixité funzionale
2. mixité tipologica
3. rigenerazione contesto
4. qualità ambientale
5. qualità architettonica

CRITICITÀ -

1. gestione spazi comuni
2. mancanza gestore sociale



fig. 2.1



fig. 2.2





GALLARATESE G1 |

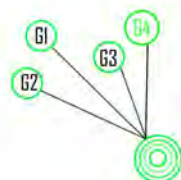
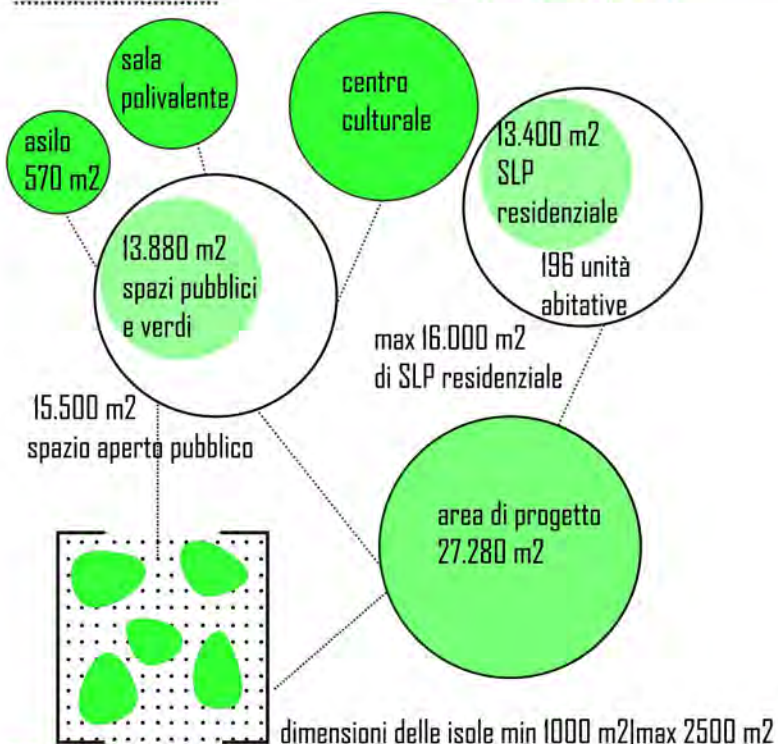
G3 | MAB architetti

GALLARATESE G2 | Monte Amiata

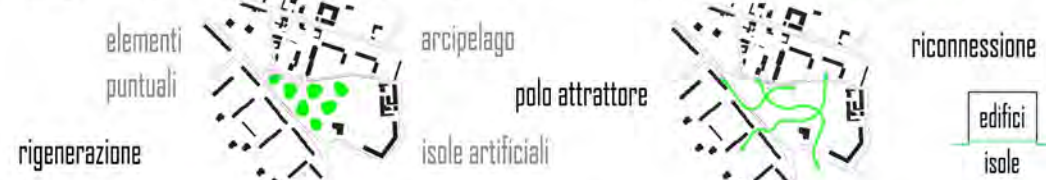
GALLARATESE G2 | Maranta

GALLARATESE G4 | IAB 29

## DATI DIMENSIONALI



Un parco verde fa da sfondo ad "isole urbane" che, ad una quota superiore, accoglie le residenze ed i servizi comuni; le stecche vengono concepite come "ponti" abitati tra le isole mentre la relazione con il tessuto urbano circostante viene affidata alle attività commerciali presenti sulle isole ed ai percorsi ciclo pedonali. Lo spazio aperto caratterizza il progetto: luogo di socializzazione dal quale si generano il sistema di percorsi e di accesso alle residenze.



Il taglio dimensionale, bilocali da 40 m², trilocali da 60 m² e quadrilocali da 89 m² è vario e garantisce un giusto mix tipologico e sociale; distribuiti su 20 differenti tipologie abitative con superfici variabili gli alloggi possono accogliere nuclei famigliari composti da uno a sei utenti. La sperimentazione è tutta sul sistema di accesso e di distribuzione orizzontale al fine di espandere lo spazio della residenza e di relazione.



Il progetto ruota intorno agli spazi comuni con una gerarchizzazione ben precisa di quest'ultimi: dallo spazio pubblico, parco urbano e percorsi per la mobilità sostenibile, allo spazio semipubblico, isole con piccole attività commerciali e accessi alle residenze, fino allo spazio privato delle residenze stesse. Lo spazio comune, e di relazione, è caratteristica specifica del progetto come testimoniato dalla scelta del sistema distributivo tra gli alloggi.



Il progetto non presenta la figura del gestore sociale utile e necessaria per organizzare la vita di comunità. I servizi comuni e le attività commerciali vengono collocati in modo tale da favorire, ed innescare, processi di rigenerazione urbana all'interno del quartiere gallaratese.





## 1. schemi di progetto: genesi progettuale

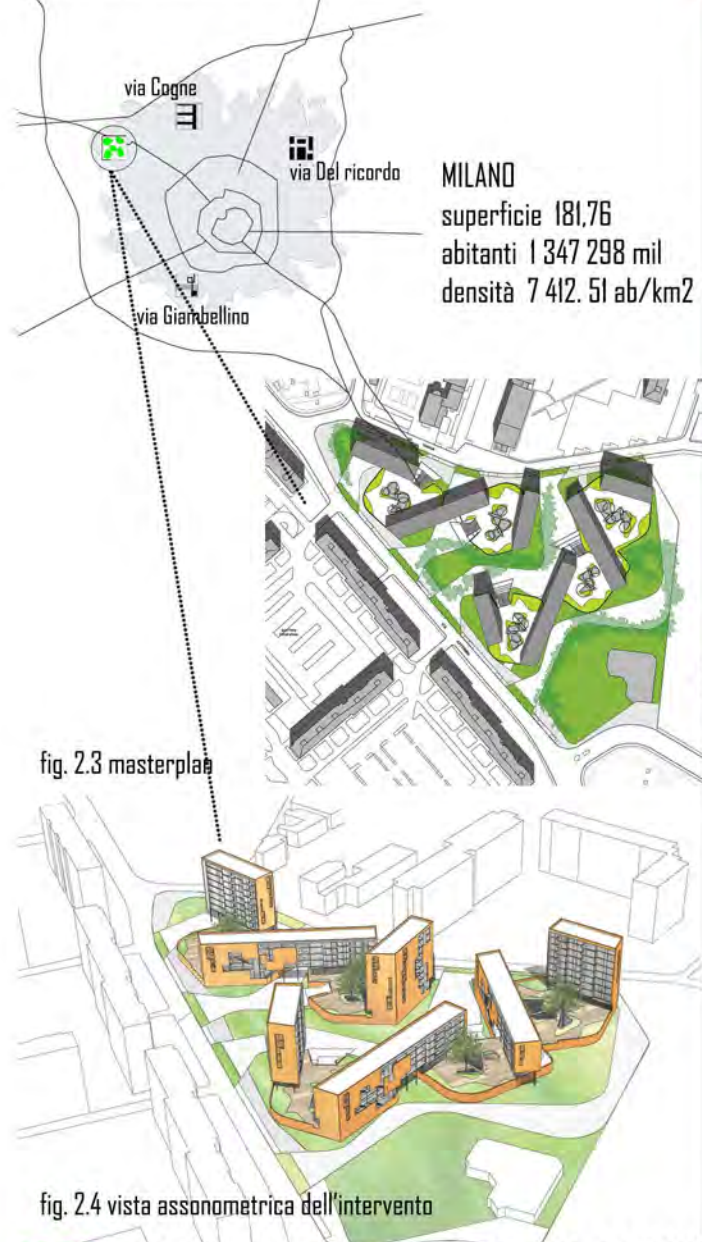


fig. 2.5 isole urbane: attacco a terra e concept dello spazio pubblico



## 2. schemi di progetto: cluster e unità abitative



fig. 2.7 piante piani tipo



fig. 2.8 sezione trasversale

# Caso studio ES.03

**CECCHI E LIMA**  
**ABITARE MILANO/1**

VIA OVADA





## DOVE

italia

lombardia

quartiere barona | via ovada  
area destinata a standard urbanistici

## QUANDO

1990

concorso  
"Abitare a Milano"

MILANO  
superficie 181,76  
abitanti 1 347 298 mil  
densità 7 412, 51 ab/km2



## TIPOLOGIA

Concorso del comune di Milano  
"Abitare a Milano" – Nuovi spazi urbani  
per gli insediamenti di edilizia sociale

## PROGETTISTI

CECCHI E LIMA – Architetti associati

## PROMOTORE

Concorso del comune di Milano settore  
piani e programmi esecutivi per l'edilizia

## FONDI

Regione Lombardia e comune di Milano

## GESTORE

Aler

## COSTO DI COSTRUZIONE euro/m2

850 euro/m2

## CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Edifici realizzati in classe energetica B

## SINTESI

Il progetto è il risultato di un concorso bandito dal comune di Milano chiamato "Living in Milan - New Urban Spaces for Public Housing Development" vinto dallo studio Cecchi e Lima nel 2005. L'intervento, completato nel 2011, prevede la riqualificazione dell'area urbana compresa tra via Ovada, l'Azienda Ospedaliera San Paolo e via San Vigilio attraverso la realizzazione di housing sociale, un grande parco pubblico, oltre che la costruzione di un parcheggio a servizio dell'ospedale San Paolo. Per quanto riguarda le residenze, i due edifici in linea prevedono un totale di 121 alloggi, dalla buona mixité tipologica, che si affacciano su via Ovada lasciando libero l'ingresso al parco. La progettazione dello spazio pubblico e la collocazione delle attività commerciali ha permesso di riconnettere il tessuto urbano dei quartieri S.Ambrogio e Barona dando vita ad un ampio processo di rigenerazione urbana. Il progetto, inoltre, ha l'obiettivo di configurarsi come nuovo polo attrattore per l'intera area catalizzando su di esso nuove attività e servizi.

## POTENZIALITÀ +

1. mixité funzionale
2. mixité tipologica
3. rigenerazione contesto
4. processo partecipato
5. qualità ambientale

## CRITICITÀ -

1. gestione spazi comuni
2. mancanza del gestore sociale



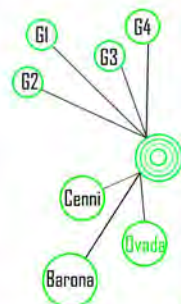
fig. 3.1



fig. 3.2



DOVE



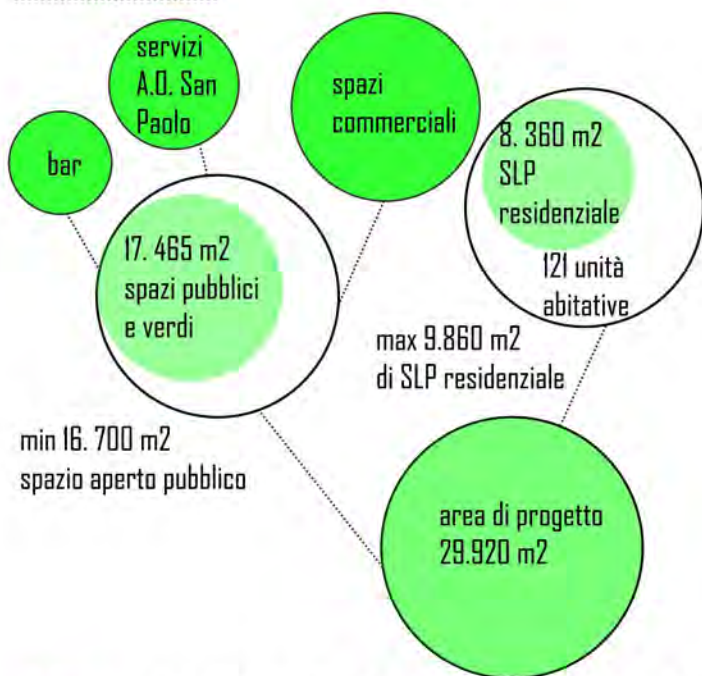
QUARTIERE PEEP S.AMBROGIO 2

CENNI

QUARTIERE PEEP S.AMBROGIO 1

HOUSING SOCIALE VIA DVADA

DATI DIMENSIONALI



ES.03 CECCHI E LIMA-ABITARE MILANO/1 VIA DVADA

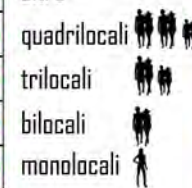
Il progetto si configura come una semi-corte urbana in grado di **esaltare lo spazio pubblico**, il grande parco, che si estende tra le unità residenziali e commerciali. Grazie al parco urbano, che garantisce una permeabilità orizzontale tra i due quartieri di Barona e Sant'Amrogio, l'intervento riesce a riconnettere e **rigenerare** i tessuti urbani preesistenti.

L'intenzione è quella di creare un nuovo polo attrattore e tutte le azioni progettuali cercano di raggiungere tale obiettivo;



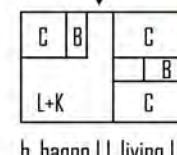
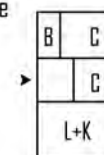
Il progetto prevede una doppia tipologia edilizia: **residenze in linea** connesse da un ballatoio-percorso e **residenze a torre**. In entrambi i casi risulta evidente l'intenzione di "espandere" la residenza anche negli spazi di connessione ed anettere a quest'ultimi sale polivalenti per attività comuni. Alla scala dell'alloggio ottimo il ricorso a sistemi tecnologici per la sostenibilità ambientale;

mixite'



qualità ambientale

flessibilità



spazio transitorio

b. bagno | l. living | c. camere da letto | k. cucina

Gli spazi comuni, dove creare relazioni sociali e accrescere lo spirito di comunità, si riducono, per quanto riguarda il costruito, **al bar e ai locali commerciali**; al parco è affidato il compito di "fare" comunità e di **creare una rete di relazioni sociali** con le altre parti del tessuto urbano esistente. Alla scala dell'alloggio il ballatoio può essere considerato un'espansione delle residenze, uno spazio transitorio, dove accrescere le relazioni sociali ed interpersonali;



Il **nuovo parco**, caratterizzato dalla versatilità d'uso degli spazi verdi organizzati in aree libere dove poter praticare attività sportive e ludiche, favorisce il legame tra le **nuove residenze** e il **tessuto esistente** con l'obiettivo di aumentare la qualità urbana del quartiere e creare un profilo di **comunità sociale e sostenibile**. Manca la figura del gestore sociale in grado di organizzare la vita di comunità.





**ABITARE A MILANO 1 e 2:** il social housing come strumento di riqualificazione urbana.

Nel 2005 e nel 2006 il comune di Milano, in collaborazione con il Politecnico di Milano, ha bandito due concorsi di progettazione internazionale "Abitare a Milano 1 e 2: Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale" attraverso i quali ha messo a disposizione otto aree di sua proprietà, destinate a standard urbanistici nel Piano Regolatore generale, in modo tale da aumentare il numero di alloggi sociali disponibili ed allo stesso tempo sperimentare nuove soluzioni per l'abitare contemporaneo. Sulle aree, destinate a servizi dal PRG vigente, è stato possibile intervenire mediante Programma Integrato di Intervento che è stato attuato con risorse reperite in parte nell'ambito del programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica (PRERP) ed in parte con risorse private. Il concorso internazionale è stato pensato in modo tale da avere delle linee guida generali, un Masterplan complessivo, scaturite da analisi preliminari del contesto oltre che dei bisogni correnti della popolazione insediata e da insediare.

Le linee guida generali (DPP/Abitare Milano 1 e 2) definiscono in maniera chiara i seguenti temi:

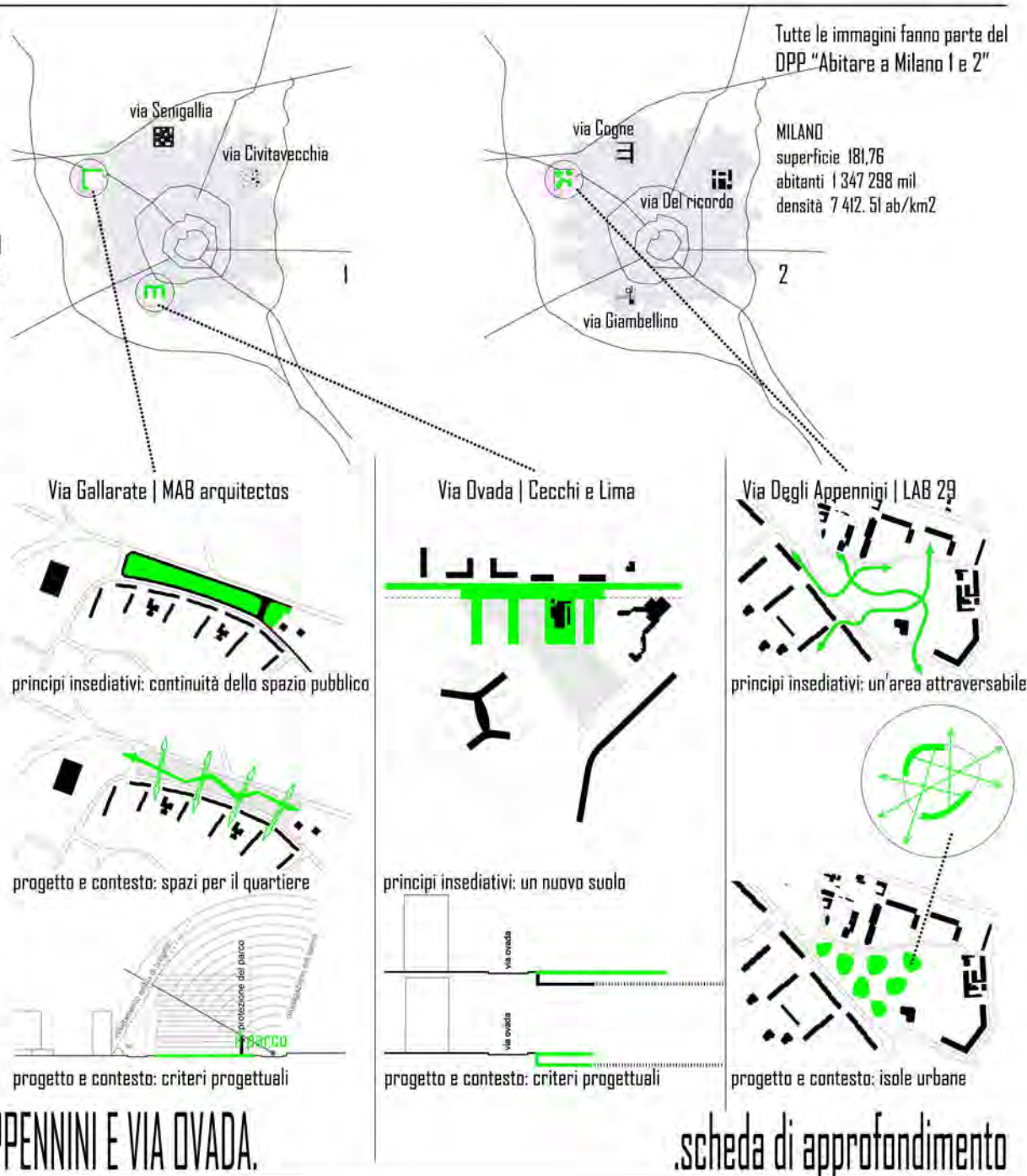
- principio insediativo;
- criteri di organizzazione interna del progetto;
- tipo di relazioni che il nuovo intervento dovrà intrattenere con il contesto.

Il programma prevede complessivamente un numero di alloggi pari a 1201 da realizzare su otto aree del comune milanese con un costo complessivo stimato di euro 149.631.579,60 di cui euro 22.009.989,12 finanziati dalla Regione Lombardia e i rimanenti a carico del comune di Milano. Attraverso il concorso l'ente pubblico, oltre ad aumentare il numero di alloggi sociali, ha cercato soluzioni innovative per far fronte alle esigenze mutate della società contemporanea.

Al centro della ricerca l'alloggio, nella sua forma sperimentale e innovativa, la qualità ambientale e il confort abitativo oltre che la trasformazione urbana utile per riattivare processi di crescita economica e sociale. In tutte le aree selezionate, in totale otto aree urbane, gli interventi hanno riattivato processi di crescita economica e sociale configurandosi come nuovi attrattori urbani. Nello specifico il bando di concorso individua tre macro aree, orientamenti progettuali, che specificano in maniera chiara gli ambiti di azione:

- innovazioni tipologiche volte a definire l'alloggio come dispositivo architettonico dinamico e flessibile in grado di garantire una risposta alla necessità di temporaneità dell'utenza;
- introduzione di servizi e spazi a favore della comunità insediata;
- introduzione di servizi e spazi per il quartiere o la città.

## ABITARE MILANO 1 E 2: I CASI DI VIA GALLARATE, VIA DEGLI APPENNINI E VIA OVADA.



## Caso studio ES.04

**ROSSI PRODI ASSOCIATI**  
**ABITARE SOCIALE 1/**  
**MILANO**

VIA CENNI





DOVE

QUANDO

1990

TIPOLOGIA

Concorso internazionale bandito dal fondo "Abitare sociale I" - Progettazione di housing sociale

PROGETTISTI

ROSSI PRODI ASSOCIATI

PROMOTORE

Fondo "Abitare sociale I" - Fondazione Cariplo  
Fondazione housing sociale

FONDI

Investitori Fondo immobiliare etico "Abitare sociale I"

GESTORE

Fondazione Housing Sociale

COSTO DI COSTRUZIONE euro/m<sup>2</sup>978 euro/m<sup>2</sup>

CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Edifici realizzati in classe energetica A  
Cened

SINTESI

Il progetto è il risultato di un concorso, "Una comunità per crescere", bandito dal fondo "Abitare sociale I" e promosso dalla Fondazione Housing Sociale vinto dallo studio Rossi Prodi Associati. Il cantiere, partito nel 2009 e terminato nel 2013, presenta alcune soluzioni d'avanguardia per il settore in questione soprattutto per quanto riguarda le tipologie edilizie e le tecnologie costruttive. Il ricorso alla tipologia a torre, necessario per aumentare la densità abitativa, e l'utilizzo di tecnologie costruttive industriali contribuiscono ad aumentare il grado di sperimentazione del progetto. La mixità funzionale e tipologica garantisce la giusta risposta al disagio abitativo della città contemporanea e rappresenta la base solida per la costruzione di una comunità sostenibile in cui è presente la figura del gestore sociale. Il progetto, attraverso lo spazio pubblico della corte, riesce a configurarsi come elemento utile a riconnettere l'area con il tessuto urbano consolidato in cui sono presenti altri interventi di edilizia economica e popolare.

POTENZIALITÀ +

CRITICITÀ -

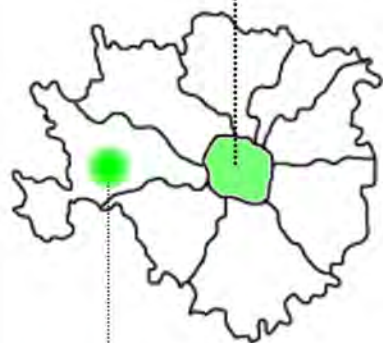
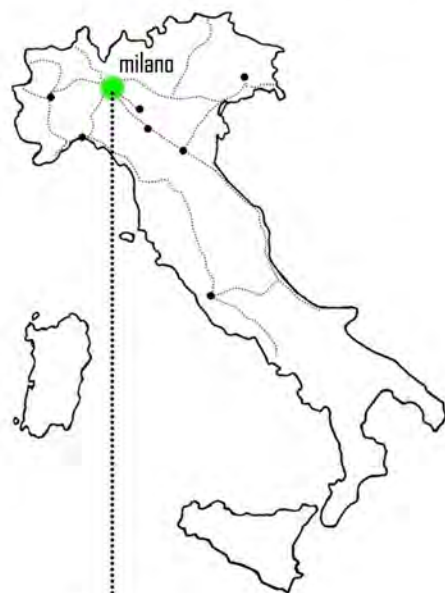
1. mixità funzionale
2. mixità tipologica
3. rigenerazione contesto
4. qualità ambientale
5. presenza gestore sociale

+

-

italia

lombardia



MILANO  
superficie 181,76  
abitanti 1 347 298 mil  
densità 7 412, 51 ab/km<sup>2</sup>

concorso fondo  
"Abitare sociale I"

2000

2009

2010

2013

via cenni | zona ovest Milano

area destinata a standard urbanistici  
destinata ad espansione residenziale



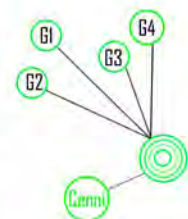
ES.04 ROSSI PRODI-ABITARE SOCIALE I VIA CENNI



fig. 4.1







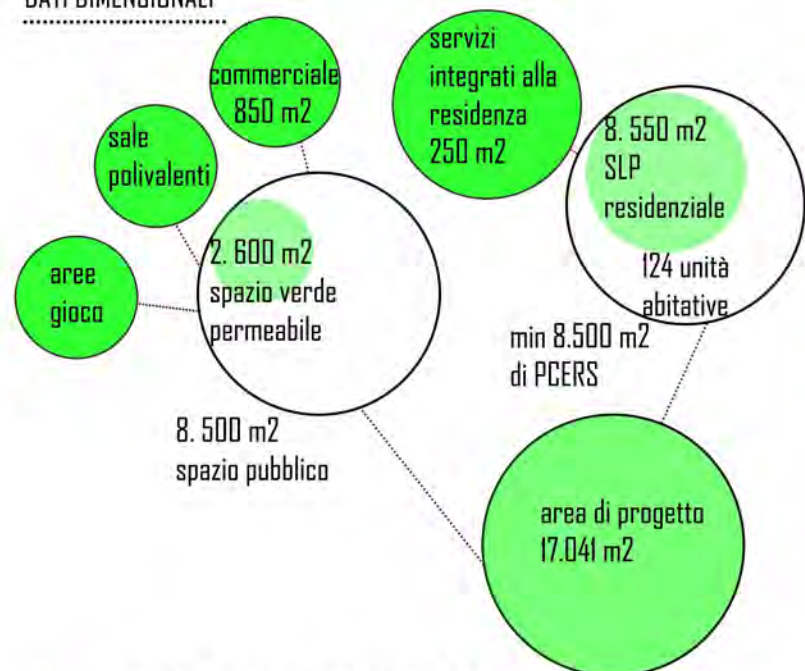
QUARTIERE PEEP FLEMING

ORTI SOCIALI

CASCINA MERLATA

LOTTO DI VIA CENNI

## DATI DIMENSIONALI

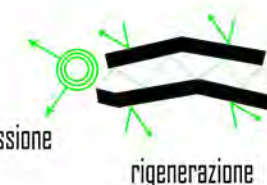


## ES.04 ROSSI PRODI-ABITARE SOCIALE I VIA CENNI

Lo schema insediativo prevede una **grande corte centrale**, che contiene lo spazio pubblico aperto, e la costruzione dei perimetri del lotto di progetto. Interessante il ricorso alla tipologia a "torre" che segna in maniera dinamica il progetto esprimendo al meglio il concetto di densità abitativa. Lo spazio aperto caratterizza la strategia insediativa diventando il cuore delle attività comuni e di relazione;

corte  
polo attrattore

riconnesione



pieno | vuoto

costruire i margini

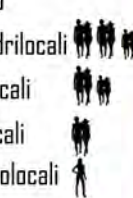
rigenerazione

La mixité tipologica garantisce un giusto **mix sociale**: il profilo della comunità è tale da poter considerare questo intervento una best practice del social housing in Italia. Gli alloggi vanno da un minimo di 50 m² fino ad un massimo di 100 m² garantendo, di fatto, un'ottima risposta al problema abitativo contemporaneo. L'elevata **sperimentazione tecnologica**, ed i costi contenuti, ha permesso di definire un intervento di alta qualità a prezzi contenuti; interessante il ricorso a sistemi tipologici e tecnologici innovativi;

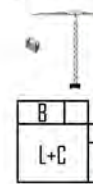
mixité'



altro

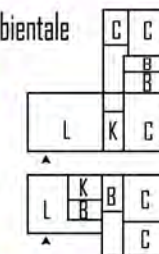
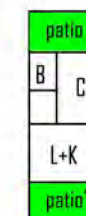
immigrati  
city user  
lavoratori fuori sede  
forze dell'ordine  
famiglie solidali  
giovani coppie  
fasce deboli

tecnologia low tech



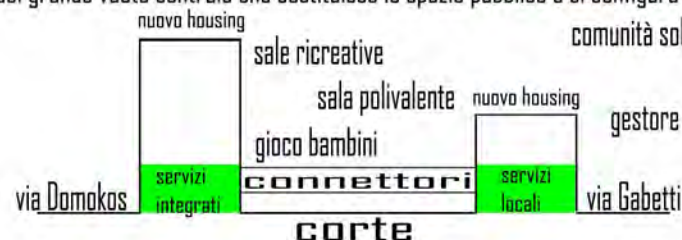
innovazione tipologica

qualità ambientale



b. bagno | l. living | c. camere da letto | k. cucina

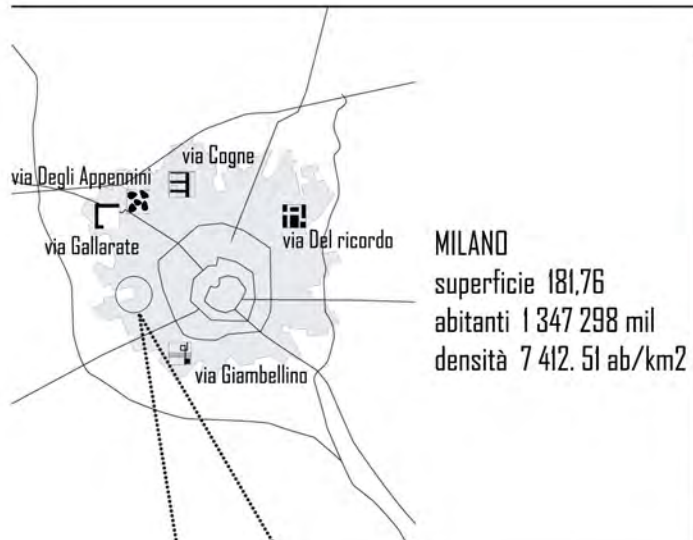
Oltre alla progettazione di **spazi ad hoc** per la comunità insediata, come le sale polivalenti e le aree gioco per bambini, sono presenti una serie di spazi che permettono, ed incentivano, la creazione di una comunità sostenibile. Tra questi i percorsi, i ballatoi, i ponti e gli androni che diventano **veri e propri spazi di relazione**. Il progetto si costruisce sui margini del grande vuoto centrale che costituisce lo spazio pubblico e si configura come cerniera spaziale;



L'intervento mira alla creazione di un contesto socio-abitativo animato, dove siano valorizzate e promosse le relazioni sociali. Essendo i giovani i principali destinatari del progetto a loro si affida il compito di **"fare comunità"** attraverso la promozione di attività e la gestione degli spazi comuni. La presenza del gestore sociale permette di organizzare al meglio la vita di comunità.



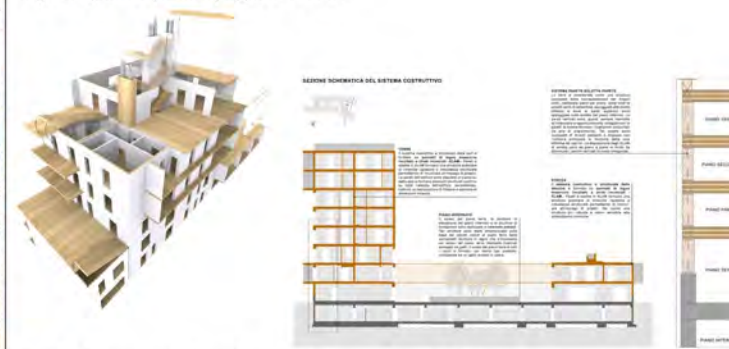




## 1.schemi di progetto: genesi progettuale



## 2.schemi di progetto: cluster e unità abitative



## Caso studio ES.05

**D2U**

**ABITARE SOCIALE 1/  
MILANO**

**CASA CREMA+**



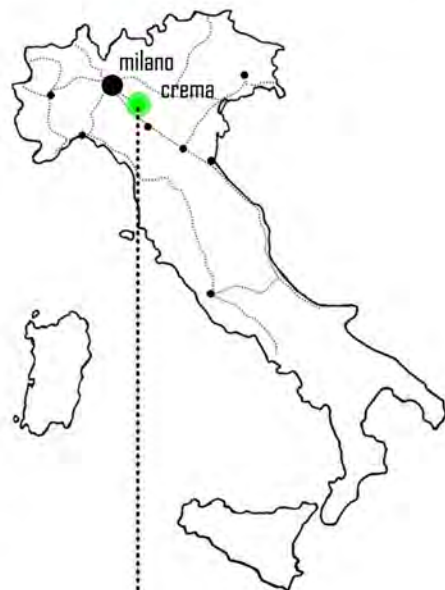


DOVE

QUANDO

1990

italia

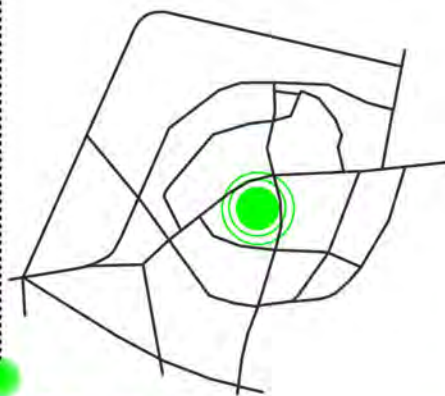


lombardia

CREMA

superficie 35 km<sup>2</sup>

abitanti 34.144

densità 975.54 ab/km<sup>2</sup>

casa crema + | località Sabbioni

aree di espansione residenziale del comune di Crema

località Sabbioni

ES.05

D2U ABITARE SOCIALE I-CASA CREMA +

TIPOLOGIA

Concorso internazionale di progettazione  
"Abitare Sociale I" - Casa Crema +

PROGETTISTI

D2U DESIGN TO USE

JTS ENGINEERING

PROMOTORE

Fondo "Abitare sociale I"

Fondazione housing sociale

FONDI

Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale I" -  
Comune Crema

GESTORE

Fondazione Housing Sociale

COSTO DI COSTRUZIONE euro/m<sup>2</sup>1051 euro/m<sup>2</sup>

CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Edifici realizzati in classe energetica A

SINTESI

Il progetto è il primo intervento realizzato attraverso gli investimenti del fondo immobiliare etico "Abitare Sociale I" con il partenariato del comune di Crema. Gli edifici, terminati nel 2012, presentano un totale di 90 unità abitative e inoltre un asilo da 140 posti che assume la funzione di connettore tra il progetto ed il tessuto urbano consolidato. Fondamentale, data la posizione suburbana dell'intervento, la rete di percorsi ciclo-pedonali volti a collegare il nuovo con la presistenza evitando di fatto la sua emarginazione. L'asilo ed una sala polivalente sono le uniche due funzioni integrate con la residenza e al servizio della comunità tanto da poter definire insufficiente la mixità funzionale dell'intervento. Importante l'attenzione alla qualità ambientale e spaziale degli alloggi e la mixità tipologica è da considerarsi buona anche se il taglio degli alloggi non risponde a logiche di temporaneità e flessibilità. Il progetto, inoltre, non presenta spazi strutturati per attività comuni, necessari per accrescere il senso di comunità.

POTENZIALITÀ +

1. mixità tipologica
2. rigenerazione contesto
3. qualità ambientale
4. collegamento con la città
5. partnership pubblico - privato

+

CRITICITÀ -

1. mixità funzionale

-



fig. 5.1



fig. 5.2

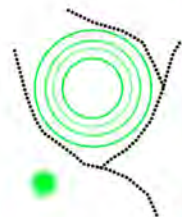
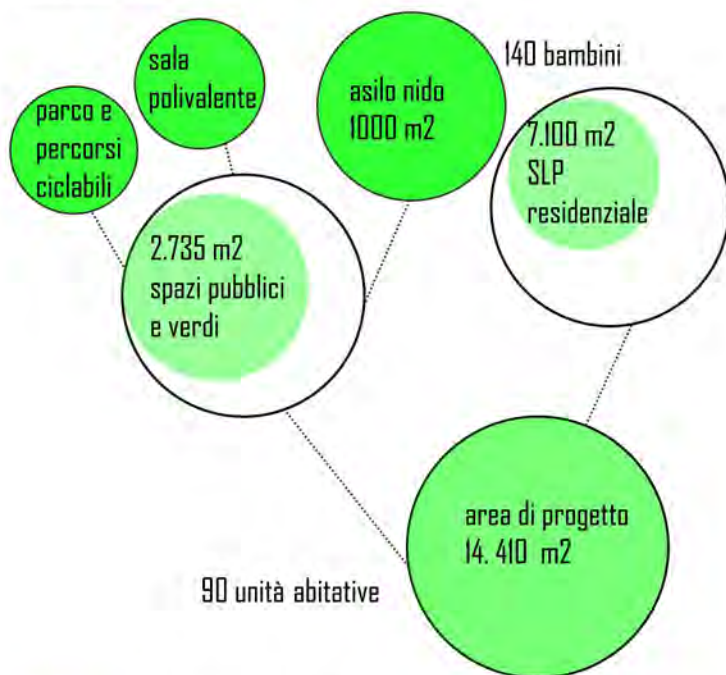




ASILO NIDO

CASA CREMA +

## DATI DIMENSIONALI

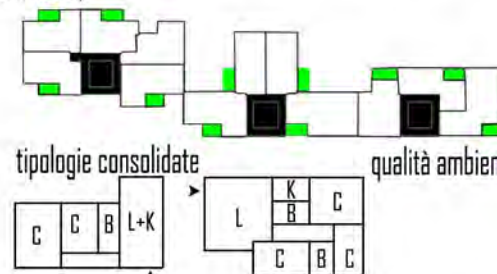
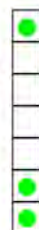


Per quanto riguarda la strategia insediativa si è scelto il sistema a **corte che rende "intimo"** lo spazio di relazione posto tra le residenze. Lo spazio pubblico centrale viene subordinato al vero aggregatore sociale che è l'asilo nido a servizio del complesso. Lo spazio aperto è progettato per **aggregare** e garantire una buona connessione tra le parti: la corte diventa il **"cuore"** del sistema aggregativo sul quale si affacciano le residenze, le attività commerciali e gli spazi comuni;



Scarsa **mixità tipologica e funzionale**: la comunità assume, così, una connotazione chiara e delineata ma poco flessibile nel tempo. La sperimentazione è indirizzata verso la sostenibilità e l'efficienza energetica degli edifici: la certificazione di **classe A cened** è garanzia della qualità ambientale e del confort abitativo raggiunto dal progetto; alla scala dell'alloggio si è fatto ricorso a logge abitabili ai piani alti e giardini privati ai piani bassi;

mixite'



tipologie consolidate

qualità ambientale

b. bagno | l. living | c. camere da letto | k. cucina



Il progetto ruota intorno a **spazi comuni** esterni alle residenze come la rete di mobilità sostenibile e l'asilo nido, vero polo attrattore dell'intera comunità. Alla scala dell'alloggio manca una progettazione mirata degli spazi transitori **"tra le case"** in cui si possa espandere la residenza ed aumentare le relazioni sociali ed interpersonali visto il target specifico di utenza a cui il progetto fa riferimento;

aggregazione

gestore sociale



Il progetto si pone come obiettivo quello di garantire uno **stile di vita sostenibile**, attraverso il miglioramento della qualità della vita, e promuovere attività comuni al fine di creare un contesto sociale ricco, vivace e partecipato. La presenza del gestore sociale permette di organizzare al meglio la vita di comunità e le numerose attività previste tra cui la banca del tempo ed il programma "adotta un nipote".



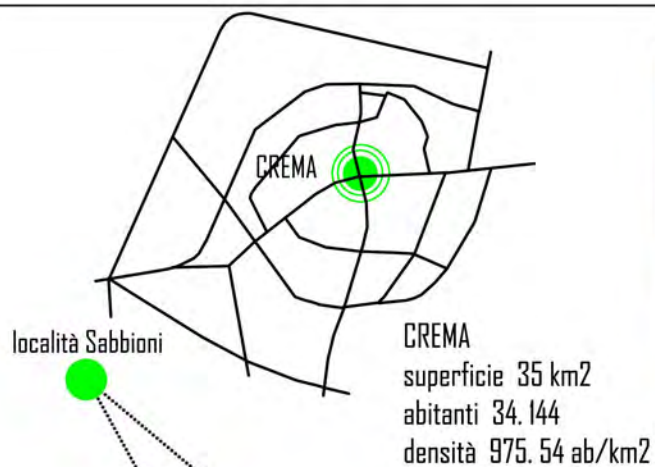


fig. 5.3 masterplan



fig. 5.4 vista assonometrica dell'intervento

## 1. schemi di progetto: genesi progettuale



fig. 5.4 schema funzionale



fig. 5.5 vista dello spazio pubblico cuore del progetto



fig. 5.6 sezione trasversale

## 2. schemi di progetto: cluster e unità abitative



fig. 5.7 piante piani tipo\_fuori scala



fig. 5.8 sezione\_fuori scala

## Caso studio ES.06

**CINO ZUCCHI**

**RIQUALIFICAZIONE  
DARSENA**

RAVENNA

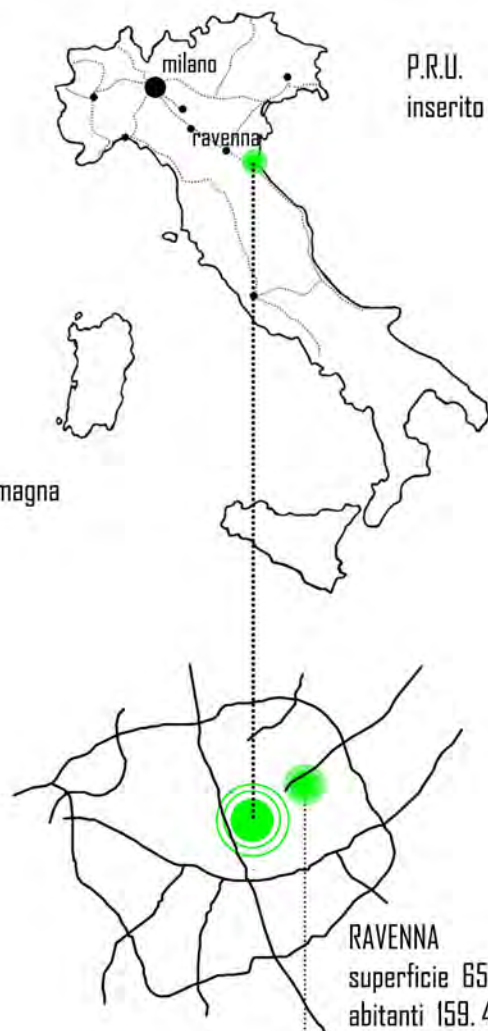




## DOVE

italia

emilia romagna



## QUANDO

1990

P.R.U.  
inserito nel P.R.G del 1993

1993

2000

2007

2010

2011

RAVENNA  
superficie 652,89 km<sup>2</sup>  
abitanti 159.404  
densità 244.15 ab/km<sup>2</sup>

## lotto 4 darsena

aree di riqualificazione urbana del comune di Ravenna di  
proprietà mista pubblico/privato

## ES.06 C.ZUCCHI- LOTTO 4 DARSENA RAVENNA

## TIPOLOGIA

P.R.U programma recupero urbano  
"Nuova darsena Ravenna"

## PROGETTO URBANISTICO

STEFANO BOERI AND PARTNERS

## PROGETTISTI

CINO ZUCCHI AND PARTNERS

## PROMOTORE

Comune di Ravenna - ITER Cooperativa  
ravennate interventi sul territorio

## FONDI

Iter Cooperativa -  
1,3 mil euro regione Emilia Romagna

## GESTORE

Iter cooperativa

COSTO DI COSTRUZIONE euro/m<sup>2</sup>

???

## CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Edifici realizzati in classe energetica A

## SINTESI

Il progetto è parte del P.R.U. di Ravenna volto a ridefinire la nuova darsena turistica della città in un'area dalla vocazione prettamente industriale. L'edificio concepito dall'architetto Cino Zucchi su progetto urbanistico di Stefano Boeri è, ad oggi, un elemento isolato all'interno del tessuto industriale circostante. Costituito da 84 unità abitative, di cui 72 di edilizia convenzionata, integrate con attività commerciali ed un parco, il progetto non garantisce una risposta adeguata all'emergenza abitativa contemporanea. La mixité funzionale è limitata: la percentuale di alloggi non è bilanciata dai necessari servizi e spazi per la comunità che, di contro, possono usufruire di un parco a diretto contatto con l'acqua. Il dispositivo architettonico viene progettato e realizzato al fine di garantire un elevato confort ambientale e elevate prestazioni energetiche. L'intervento se pur in grado di rigenerare un tessuto urbano degradato, non presenta il giusto mix funzionale, necessario per creare il profilo di una comunità solidale e inoltre non prevede la figura del gestore sociale fondamentale per organizzare la vita di comunità.

## POTENZIALITÀ +

1. rigenerazione contesto
2. qualità ambientale
3. qualità architettonica
4. collegamento con la città
5. partnership pubblico - privato

## CRITICITÀ -

1. mixité funzionale
3. mancanza gestore sociale

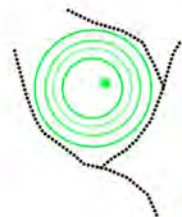


fig. B.1



fig. B.2



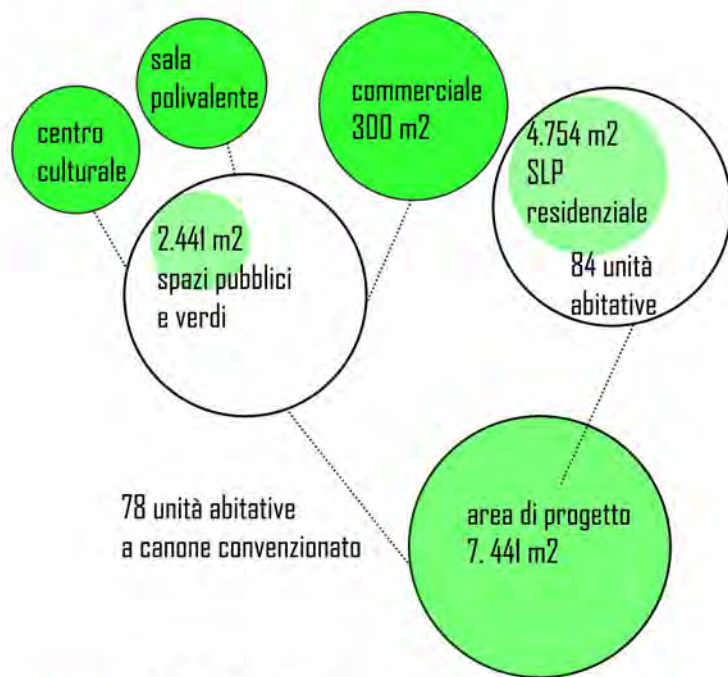


P.R.U. AREA INTERESSATA

LOTTO 4 DARSENA

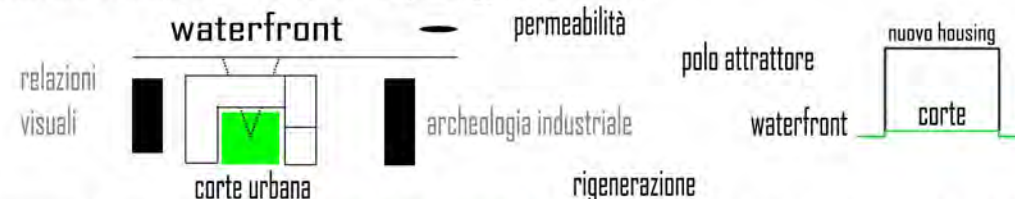
QUARTIERE PEEP VIA TRIESTE

DATI DIMENSIONALI



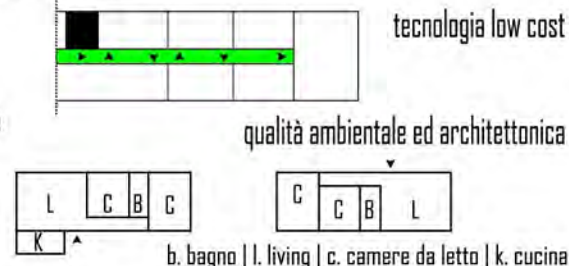
ES.06 C.ZUCCHI-LOTTO 4 DARSENA RAVENNA

Parte di un grande processo di rinnovamento urbano, il cui piano è stato redatto da Stefano Boeri, il progetto guarda da un lato al **lessato esistente** e dall'altro privilegia il rapporto con la darsena e quindi con l'**acqua**. A livello planimetrico l'impianto costituisce una semi-corte che crea una cornice visuale verso l'acqua e si apre alla città mediante una piastra verde rialzata che, ad una quota inferiore, presenta i parcheggi per le residenze;



Il taglio dimensionale vario e la presenza di alloggi in libera vendita riesce a garantire un giusto mix sociale anche se alla base manca, o non ne si è a conoscenza, un **progetto di comunità sociale**. Tutto è affidato al connubio tra edilizia convenzionale e housing sociale mentre sono assenti spazi strutturati per le attività comuni. Materiali biocompatibili, fotovoltaico, attenzione al soleggiamento e alla ventilazione naturale sono elementi caratterizzanti del progetto e testimoniano l'elevata qualità ambientale ed architettonica dell'intervento;

mixite'



Il **96,7 % di housing** e il **3,3 % di spazi commerciali** sono dati inequivocabili che descrivono il progetto dal punto di vista della mixité funzionale; gli spazi di relazione sono **assenti**, o quasi, e tutto viene demandato allo spazio pubblico presente nella corte. Le connotazioni di un intervento di edilizia residenziale convenzionale sono forti e tali da rendere assenti spazi fluidi e transitori all'interno dell'edificio;



Partendo dal presupposto che non basta un centro polifunzionale o un asilo per creare una comunità sociale, le esperienze più avanzate riguardo l'housing sociale, ci hanno mostrato come tali spazi, progettati consapevolmente, aiutano a sviluppare un senso di comunità e appartenenza. In questo intervento **tali spazi sono assenti o limitati**.



## **Caso studio ES.07**

**DESII, SALOCCHI,  
FAGNONI & ASSOCIATI  
PORTA PALAZZO**

**TORINO**





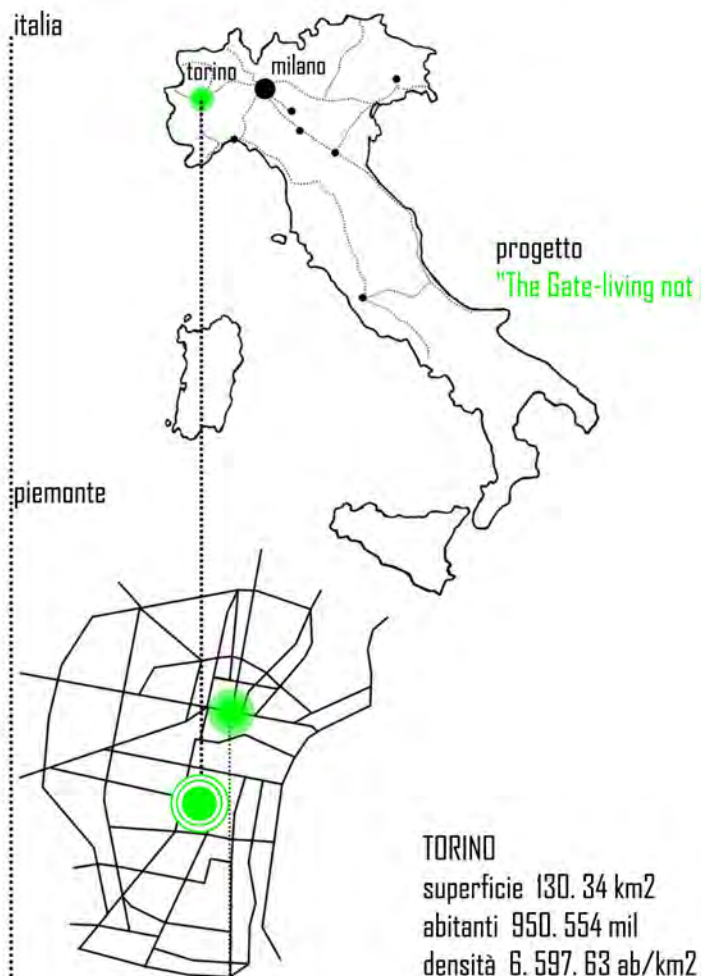
DOVE

QUANDO

1990

italia

piemonte



piazza della repubblica | porta palazzo

immobile in comodato d'uso gratuito da rifunionalizzare  
con destinazione residenza temporanea

ES.07

PROGETTO "THE GATE" PORTA PALAZZO

TIPOLOGIA

Progetto "The Gate-living not leaving",  
progetto Pilota Urbano nell'ambito delle  
Azioni Innovative del Fondo Europeo  
di Sviluppo Regionale

PROGETTISTI

Arch. Daniele Desii, Simone Salocchi,  
Fagnoni & Associati

PROMOTORE

Concorso del comune di Torino Programma  
Housing della Compagnia di San Paolo

FONDI

Regione Piemonte e Compagnia San Paolo

GESTORE

Consorzio Coesa s.c.s. (capofila),  
Associazione Idee Lavoro onlus,  
Consorzio Nazionale Idee in Rete s.c.s.,  
Associazione Acmos onlus,  
Associazione Overland casa onlus

COSTO DI COSTRUZIONE euro/m<sup>2</sup>

???

CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

???

2010

2011

2012

2013



SINTESI

L'intervento è il risultato di un progetto urbano pilota bandito nell'ambito delle azioni innovative del fondo europeo di sviluppo regionale chiamato "The gate-living not leaving" ed è parte del Programma Housing della compagnia San Paolo. L'edificio, il cui recupero è terminato nel 2013, occupa una posizione strategica rispetto al centro della città di Torino, in prossimità di Piazza della Repubblica, e riveste, insieme agli altri tre immobili selezionati, un'importanza strategica per la rigenerazione dell'intero tessuto urbano. L'obiettivo del PH è garantire un accesso "temporaneo" alla casa a tutti i soggetti che, per la loro vulnerabilità sociale, ne hanno necessità immediata. La mixité tipologica e funzionale risente della tipologia dell'intervento dovendo necessariamente adattarsi alle strutture esistenti; nonostante ciò, presenta un'elevata qualità architettonica e riesce a dialogare con il tessuto urbano circostante. Il progetto, attraverso una progettazione attenta e consapevole, cerca di configurarsi come cerniera spaziale attorno alla quale ruotano una serie di spazi pubblici urbani, come la piazza ed il bar.

POTENZIALITÀ +

1. mixité funzionale
2. rigenerazione contesto
3. partnership pubblico - privato
4. gestione spazi comuni
5. processo partecipato

+

CRITICITÀ -

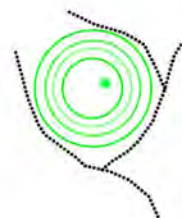
1. integrazione con la presistenza

-





DOVE

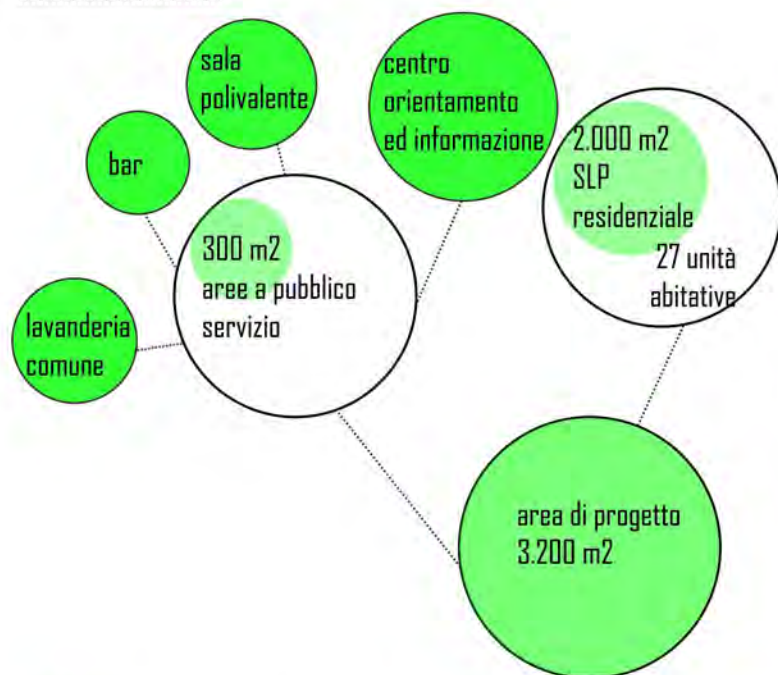


AREA PROGETTO "THE GATE"

RESIDENZE TEMPORANEE

PIAZZA DELLA REPUBBLICA

DATI DIMENSIONALI



ES.07

PROGETTO "THE GATE" PORTA PALAZZO

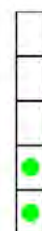
+

Il progetto si colloca in posizione centrale rispetto alla città di Torino e fa parte di un ampio programma di riqualificazione urbana chiamato "The gate". La strategia insediativa prevede il recupero di un edificio preesistente che affaccia sulla piazza contribuendo, di fatto, alla riqualificazione dell'intero tessuto urbano. Ottimo il ricorso **alla spazio aperto come cerniera spaziale** attorno alla quale fare ruotare gli spazi comuni e le attività commerciali;

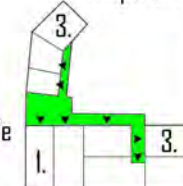


La **mixité tipologica** è condizionata dalla tipologia dell'intervento e dalle strutture preesistenti: non viene garantito, così, un giusto mix sociale bensì si cerca di risolvere problematiche precise e delineate. La preesistenza condiziona in maniera decisa la distribuzione spaziale e impiantistica degli alloggi, così come la composizione dei prospetti, nonostante venga garantita una buona qualità architettonica e spaziale;

mixité'



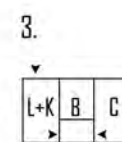
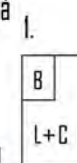
temporaneità



spazio transitorio

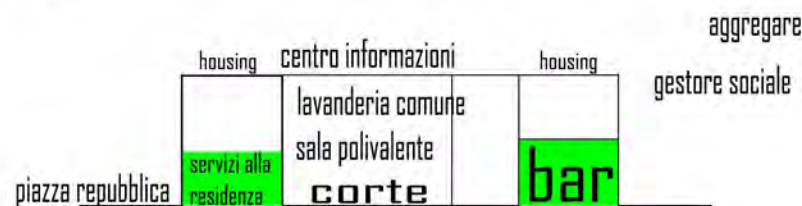
b. bagno | l. living | c. camere da letto | k. cucina

tipologie consolidate

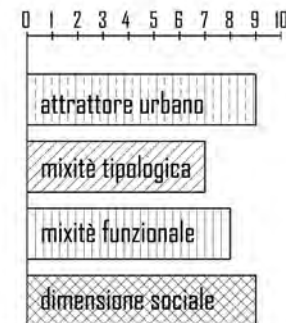


+

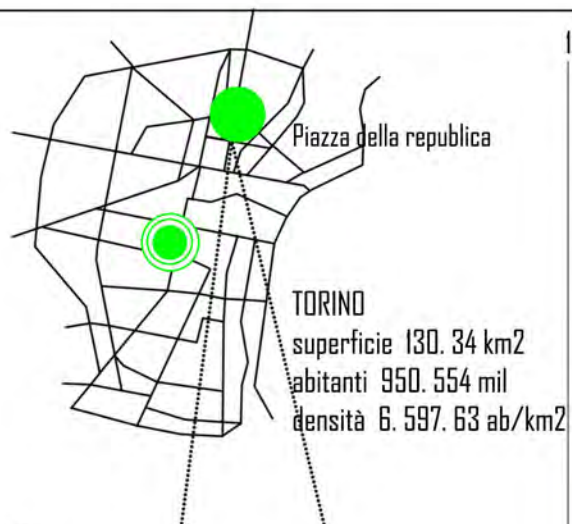
Il progetto ruota intorno a **spazi di relazione**, che siano essi chiusi o aperti, la cui conformazione spaziale è stata pensata per favorire ed **accrescere le relazioni interpersonali**. Spazi di relazione, per gli utenti delle residenze temporanee, uniti a spazi commerciali cercano di unire la nuova comunità al resto del tessuto urbano e sociale consolidato;



Il **profilo della comunità** richiede un'attenta gestione delle attività e degli spazi comuni; per questo la figura del gestore sociale diventa determinante al fine di organizzare la vita di comunità. Il carattere di **temporaneità** dell'utenza potrebbe essere un elemento negativo per la gestione della stessa nel corso del tempo.







#### Porta Palazzo

- edifici popolari a canoni d'affitto contenuti;
- zona di approdo di cittadini extra comunitari;
- precarietà economica, abitativa e sociale;
- degrado diffuso e tensioni sociali.

progetto di riqualificazione

stato di fatto



fig. 7.3 vista dell'intervento prima e dopo la riqualificazione

#### 1.schemi di progetto: cluster e unità abitative



fig. 7.4 pianta e schema funzionale\_piano primo



fig. 7.5 pianta e schema funzionale\_piano secondo



fig. 7.6 pianta e schema funzionale\_piano terzo

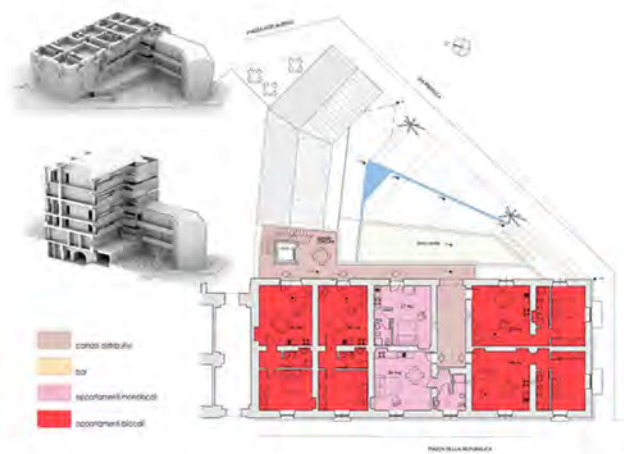


fig. 7.7 pianta e schema funzionale\_piano quarto



## PROGRAMMA HOUSING: progetti innovativi per la città di Torino.

Il Programma Housing della Compagnia San Paolo nasce per agevolare, attraverso finanziamenti ed investimenti, l'accesso alla casa per le fasce deboli e svantaggiate della popolazione. Nato nel 2007 il programma è stato rinnovato fino al 2015 con una disponibilità economica di circa euro 30.000.000 con finalità multiple: favorire sperimentazioni legate alla temporaneità e alla coabitazione, finanziare progetti esterni oltre che agevolare attività di ricerca, monitoraggio e supporto per tutte le fasi della progettazione. Al centro del progetto il tema dell'housing sociale ed i suoi aspetti innovativi: contribuire allo sviluppo di una nuova cultura abitativa, basata sui concetti di temporaneità e coabitazione, favorire l'accesso alla casa per la fascia grigia della popolazione, incentivare progetti sperimentali promossi da soggetti esterni alla compagnia ed infine sperimentare modelli innovativi di housing sociale non presenti sul territorio comunale e regionale. Il programma housing si caratterizza per l'approccio pragmatico fortemente radicato sul territorio: l'approccio interdisciplinare permette di considerare tutte le varianti che influiscono sul progetto, dalla progettazione architettonica all'analisi socio-economica, in modo tale da scegliere le aree in maniera accurata. L'attenzione, oltre che sulla qualità architettonica e spaziale, viene posta sulla gestione della comunità nel periodo successivo al suo insediamento per far sì che essa diventi un incubatore sociale e favorisca processi di riqualificazione sociale ed economica. La comunicazione rappresenta un altro aspetto innovativo a testimonianza del forte radicamento territoriale dell'azione. Il programma prevede, inoltre, la concessione di contributi economici e attività di monitoraggio e consulenza ad enti che presentano progetti in linea con le finalità del programma.

### SPERIMENTAZIONI ATTIVE:

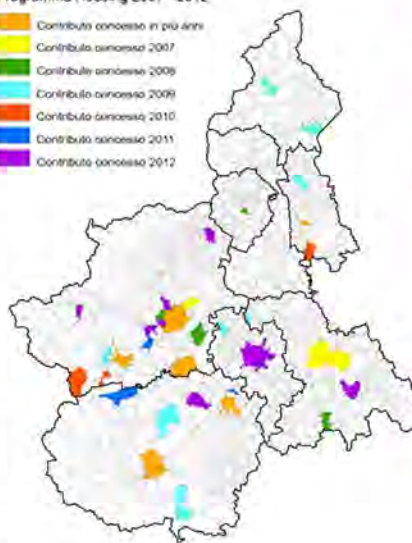
- Coabitazione - Stesso Piano
- Condominio Solidale - A Casa di zia Jessy
- Portierato Sociale
- Casa delle Opportunità
- Spazio Gessi
- Residenza Temporanea di Porta Palazzo
- Residenza Temporanea di San Salvario

### ELEMENTI INNOVATIVI:

- forte valenza operativa come incubatore
- approccio interdisciplinare
- lavoro in rete con altri soggetti pubblici e privati radicati sul territorio
- progettazione partecipata
- monitoraggio e valutazione

### Contributi Programma Housing 2007 - 2012

- Contributo concesso in più anni
- Contributo concesso 2007
- Contributo concesso 2008
- Contributo concesso 2009
- Contributo concesso 2010
- Contributo concesso 2011
- Contributo concesso 2012



### I NUMERI DEL PROGRAMMA DAL 2006 AL 2012

- 129 progetti presentati
- 71 interventi finanziati
- 4.668.480 milioni di contributi erogati

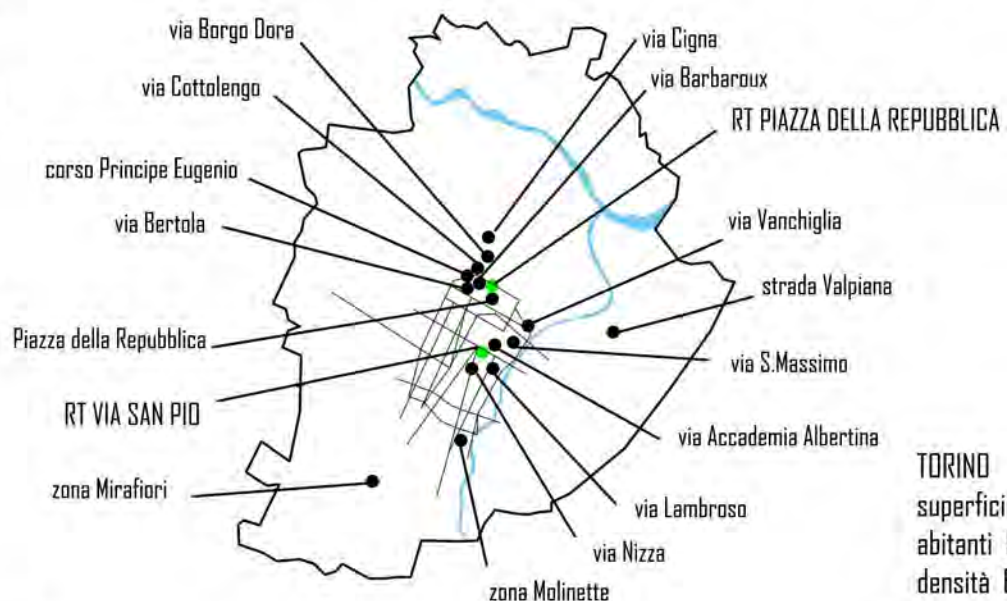
### DISTRIBUZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE

- 39% sul territorio comunale di Torino
- 20% sul territorio provinciale del comune di Torino
- 41% sul territorio della regione Piemonte

### ALCUNE ATTIVITÀ DI SENSIBILIZZAZIONE SUL TERRITORIO

- 100 incontri di lavoro tra i soggetti coinvolti
- 2.400 partecipanti ad eventi, conferenze stampa e presentazioni
- 30 tesi di laurea, dottorato o master sul tema
- 35 tra articoli ed interviste

### MAPPA DELLE STRUTTURE DISPONIBILI NEL COMUNE DI TORINO



TORINO  
superficie 130.34 km<sup>2</sup>  
abitanti 950.554 mil  
densità 6.597.63 ab/km<sup>2</sup>

PROGRAMMA HOUSING COMPAGNIA SAN PAOLO : PORTA PALAZZO.

.scheda di approfondimento





## Caso studio ES.08

**P.L. SACCHERI**  
**VILLAGGIO BARONA**

MILANO



## DOVE

italia

lombardia

quartiere barona

area destinata a standard urbanistici  
di proprietà della fondazione Cassoni

## QUANDO

1990

progetto  
"Villaggio Barona"

1994

termine  
del processo  
partecipato

2000

termine  
del primo  
lotto

2003

MILANO

superficie 181,76  
abitanti 1 347 298 mil  
densità 7 412, 51 ab/km2

pensionato integrato

2005

parco urbano

2009

2010

2012

## TIPOLOGIA

VILLAGGIO BARONA-Un progetto integrato  
nella periferia milanese

## PROGETTISTI

L.P.SACCHERI

## PROMOTORE

Fondazione Cassoni di Milano -  
parrocchia San Nazaro e Celso

## FONDI

Fondazione Cariplo-Banca popolare di Milano  
Comune Milano

## GESTORE

Parrocchia San Nazareno e Celso -  
Cooperativa sociale "La cordata"  
Cooperative sociali "Asp" e "A77"

## COSTO DI COSTRUZIONE euro/m2

900 euro/m2

## CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

???

## SINTESI

Il progetto "Villaggio Barona" è un intervento integrato di riqualificazione urbana dal carattere fortemente innovativo e risultato di una collaborazione, partita nel 1994, tra Attilio e Teresa Cassoni e Don Roberto Rondonini. L'idea che sostiene il progetto è quella di integrare funzioni di interesse pubblico e risposte a bisogni diffusi nella comunità locale con interventi sociali rivolti a categorie svantaggiate e marginali utilizzando lo spazio come occasione per promuovere l'incontro tra gruppi sociali differenti. L'intervento terminato nel 2012 interpreta magistralmente il tema del co-housing : 78 appartamenti in locazione a canone calmierato, 4 comunità alloggio per persone in condizioni di difficoltà (anziani non autosufficienti, malati di aids, disabili psichici, ragazze madri), 12 spazi commerciali, una strada, una piazza pedonale. La mixité funzionale garantisce la giusta risposta al disagio abitativo della città contemporanea e contribuisce alla rigenerazione urbana dell'intera area. Il progetto, in anticipo rispetto alle dinamiche attuali, nasce attraverso un processo partecipato volto a coinvolgere la cittadinanza e la futura utenza.

## POTENZIALITÀ +

1. mixité funzionale
2. mixité tipologica
3. rigenerazione contesto
4. gestione spazi comuni
5. processo partecipato

+

## CRITICITÀ -

1. qualità architettonica
2. mancanza gestore sociale

-



fig. 8.1



fig. 8.2

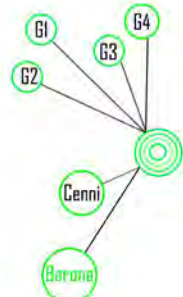


fig. 8.3





VILLAGGIO BARONA

QUARTIERE PEEP  
S.AMBROGIO 2

QUARTIERE PEEP S.AMBROGIO 1

ABITARE MILANO 2 | VIA OVADA

## DATI DIMENSIONALI



Parte di un grande processo di rinnovamento urbano, l'area industriale in via di dismissione, viene usata come laboratorio a cielo aperto di rigenerazione urbana e sociale. Il sistema di semi-corte urbana, con il grande spazio pubblico centrale nuovo centro del quartiere, disegna un **tessuto denso e polifunzionale**;

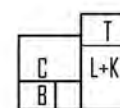


Gli alloggi sono organizzati in due **corpi di fabbrica che degradano, attraverso grandi terrazze, verso lo spazio pubblico** e presentano il giusto mix tipologico e funzionale. La sperimentazione è di tipo sociale ed aggregativo in quanto il budget limitato dell'intervento non ha permesso particolari sperimentazione tipologiche o tecnologiche. La sezione a gradoni rappresenta l'unica **sperimentazione** alla scala dell'alloggio:

## mixité'



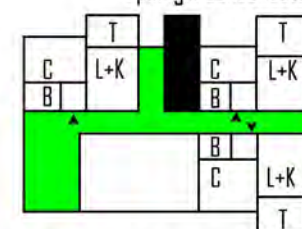
## temporaneità



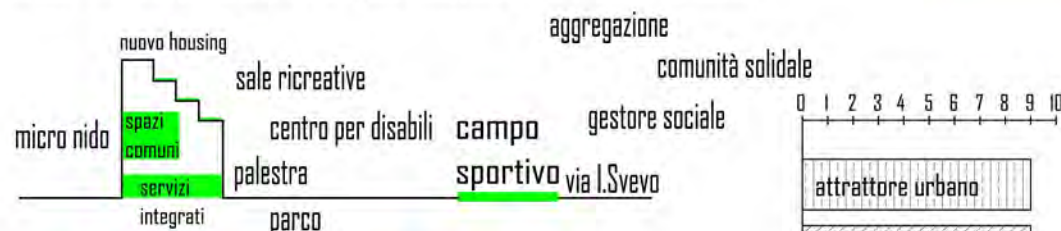
## tecnologie low tech

b. bagno | l. living | c. camere da letto | k. cucina | t. terrazza

## tipologie consolidate



La quantità degli spazi a servizio della **comunità** è rilevante e acquisisce una portata prevalente rispetto al resto dell'intervento; si capisce, leggendo i numeri che caratterizzano il progetto, come l'obiettivo primario è quello di formare, aggregare e sostenere la comunità insediata. La scelta di concentrare le funzioni all'interno di un unico **polo attrattore** fa sì che esso diventi un perno attorno al quale sviluppare la vita sociale di comunità;



Il progetto ruota intorno al concetto di **comunità solidale**: creare un tessuto sociale vario che possa sostenersi in uno stile di vita solidale. Oltre alle categorie "deboli", anziani e disabili, si è incluso anche categorie sociali in grado di supportare, sostenere, le fasce deboli dell'utenza. Aiuta la grande varietà, e quantità, di spazi progettati **per sviluppare relazioni sociali, ed interpersonali**.





## Caso studio ES.09

**P.R.U SAN BIAGIO**

CASALECCHIO DI RENO

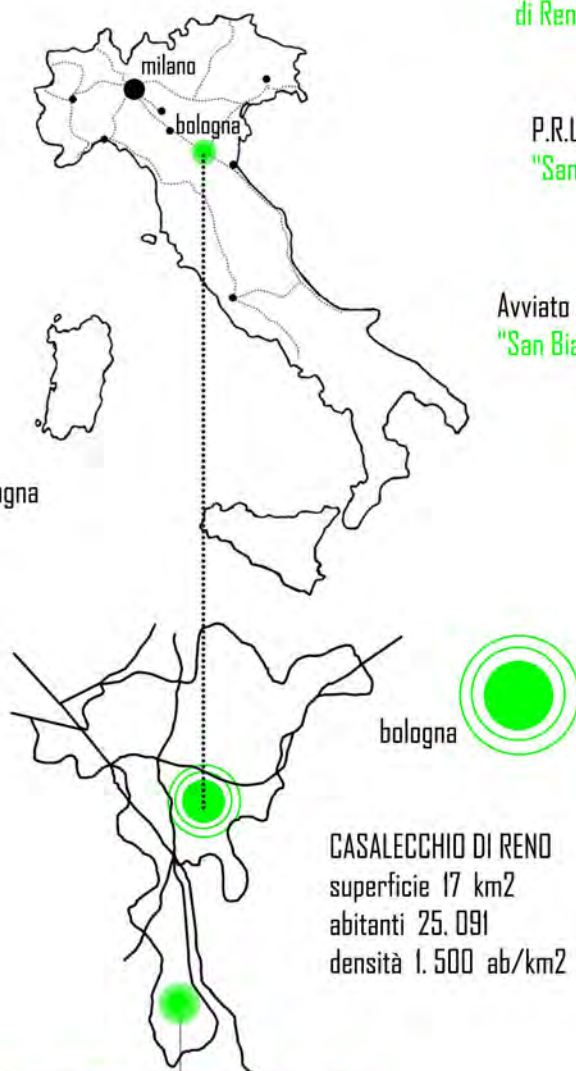




## DOVE

italia

emilia romagna



bologna

CASALECCHIO DI RENO  
superficie 17 km<sup>2</sup>  
abitanti 25.091  
densità 1.500 ab/km<sup>2</sup>

## Casalecchio di Reno | quartiere s.biagio

aree di riqualificazione urbana del comune di Casalecchio a prevalente destinazione residenziale e di attività artigianali

## QUANDO

P.r.g. 1990  
"Casalecchio  
di Reno"

P.R.U.  
"San Biagio"

Avviato il P.R.U.  
"San Biagio"

2000

2003

2010

2011

## TIPOLOGIA

P.R.U programma recupero urbano  
"S.Biagio - Casalecchio di Reno"

## PROGETTISTI

Arch. V. E. Bianchi, Coop. Ansaloni,  
arch. P. Bracaloni, arch. F. Lallo,  
Coop. Murri, arch. F. Di Biase,  
arch. M. Camilletti, Ing. G. Grassi

## PROMOTORE

Comune Casalecchio di Reno

## FONDI

2.500.000 Emilia Romagna, 38.000.000 privati

## GESTORE

Acer e privati

COSTO DI COSTRUZIONE euro/m<sup>2</sup>

???

## CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

???

## SINTESI

Il progetto nasce per risolvere le problematiche del quartiere erp S.Biagio, in particolare il complesso chiamato case "Andreatta", realizzato nel 1980. La marginalità urbana, criticità tipica degli interventi di edilizia residenziale pubblica degli anni '70-'80, rappresenta una problematica forte ed inoltre le tipologie edilizie dell'epoca risultano obsolete rispetto alle problematiche dell'abitare contemporaneo. Per risolvere tali problematiche nel 1994 viene approvato il P.R.U, programma di recupero urbano, che verrà poi avviato nel 1997. Attuando le previsioni del PRG, approvato nel 1989, il P.R.U. fissa quattro differenti tecniche di supporto alla progettazione urbanistica: il disegno dei luoghi e delle funzioni, la perequazione urbanistica, la valutazione estimativa ed il bando pubblico di selezione. Complessivamente, è stata interessata un'area con superficie fondiaria di 69.000 mq così divisa: 9.000 mq di alloggi in vendita a libero mercato, 20.000 mq di alloggi in locazione o vendita calmierata e 59.000 mq di verde pubblico e parcheggi. Mancano spazi strutturati per attività collettive dove sviluppare ed accrescere il senso di comunità.

## POTENZIALITÀ +

1. mixité tipologica
2. rigenerazione contesto
3. integrazione con la preesistenza
4. partnership pubblico - privato

## CRITICITÀ -

1. mixité funzionale
2. mancanza del gestore sociale
3. qualità architettonica

+

-



fig. 9.1



fig. 9.2



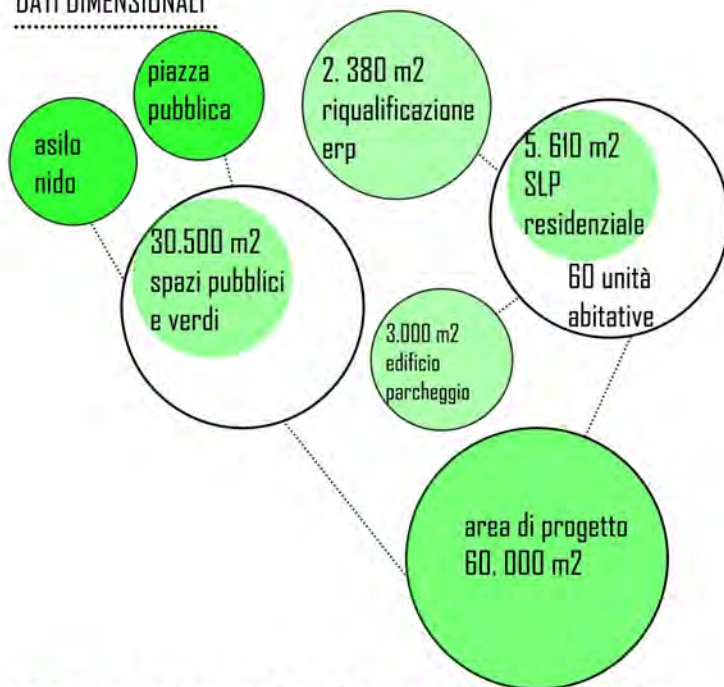


VILLA VOLPE  
NUOVA EDIFICAZIONE

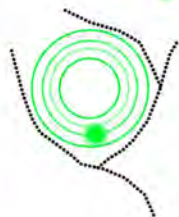
AREA INTERESSATA DAL P.R.U(DL 298/93)

QUARTIERE PEEP CASE ANDREATTA

## DATI DIMENSIONALI



bologna

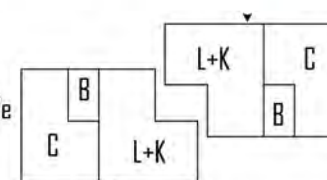
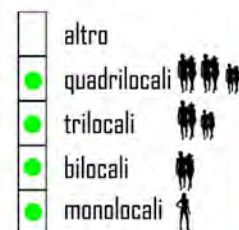


Il progetto ha come scopo quello di **ricucire ed integrare il quartiere di S. Biagio** con il resto del tessuto urbano e sociale consolidato. La nuova edificazione, costituita da case in linea, è aggregata attraverso una fitta rete di percorsi ciclo-pedonali per la mobilità sostenibile e di parchi pubblici. Il nuovo quartiere costituisce una nuova **centralità urbana**, un nuovo polo attrattore:



L'intervento mira a **eliminare l'effetto "ghetto"** che il quartiere ha assunto con il passare degli anni attraverso un giusto mix tipologico e funzionale. La riconfigurazione degli alloggi erp case "Andreatta" ha **permesso di adattare le tipologie esistenti rispetto alle mutate esigenze dell'utenza**. Per quanto riguarda la nuova edificazione è evidente il ricorso a **tipologie consolidate** e, di conseguenza, a tecnologie low tech che non conferiscono particolare qualità architettonica all'intervento;

mixite'

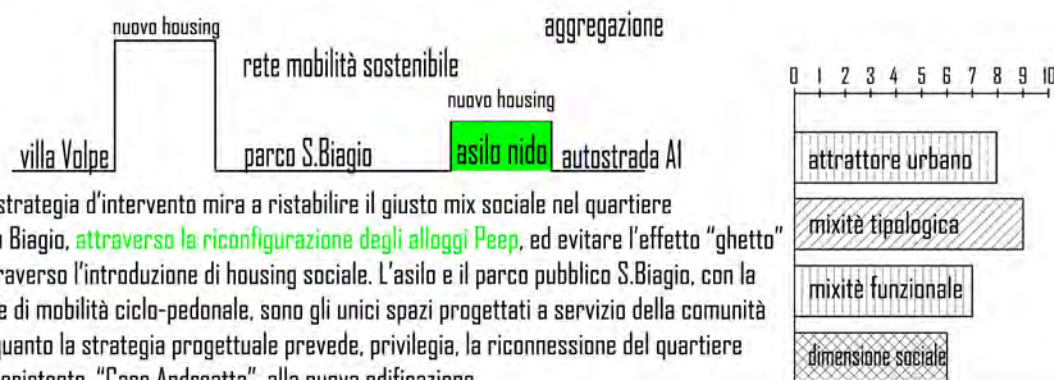


b. bagno | l. living | c. camere da letto | k. cucina

tipologie consolidate

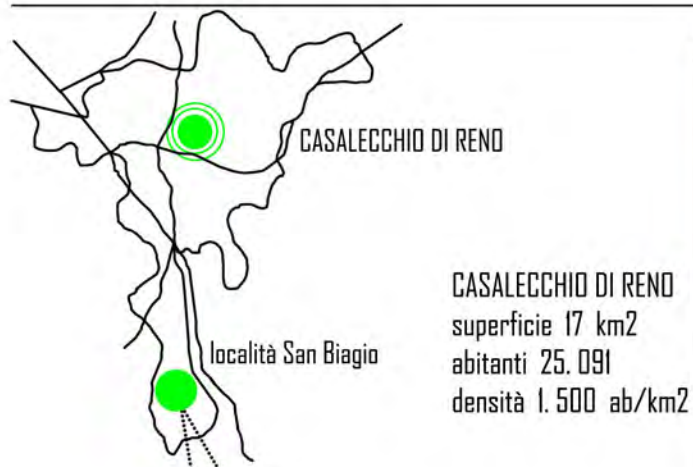
tecnologie low tech

Gli spazi comuni, utili per creare relazioni sociali e accrescere il senso di comunità, si riducono **all'asilo di nuova edificazione ed agli spazi aperti**. Al parco ed alla piazza il compito di "fare" comunità anche se, come per l'intervento di Casa Crema+, la progettazione consapevole di spazi polivalenti all'interno del costruito può aiutare a creare una rete di relazioni sociali importanti al fine di garantire la buona riuscita del progetto sociale:



La strategia d'intervento mira a ristabilire il giusto mix sociale nel quartiere San Biagio, **attraverso la riconfigurazione degli alloggi Peep**, ed evitare l'effetto "ghetto" attraverso l'introduzione di housing sociale. L'asilo e il parco pubblico S. Biagio, con la rete di mobilità ciclo-pedonale, sono gli unici spazi progettati a servizio della comunità in quanto la strategia progettuale prevede, privilegia, la riconnessione del quartiere preesistente, "Case Andreatta", alla nuova edificazione.





#### VARIANTE DI ASSESTAMENTO AL P.P. DI INIZIATIVA PUBBLICA

Comparto per equativo N.32  
"VOLPE" ridisegnato al PRU "La forma nella città"

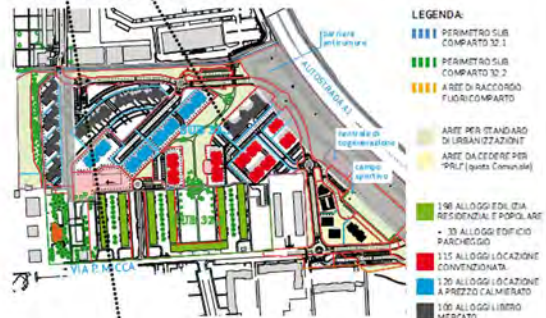


fig. 9.3 P.r.u. 2004-2011 piano di attuazione



fig. 9.4 vista assonometrica dell'intervento

#### 1. schemi di progetto: genesi progettuale



fig. 9.5 piano edilizia economica e popolare 1980: Case Andreatta

area interessata dal P.r.u.



fig. 9.6 individuazione dell'area interessata dal P.r.u.

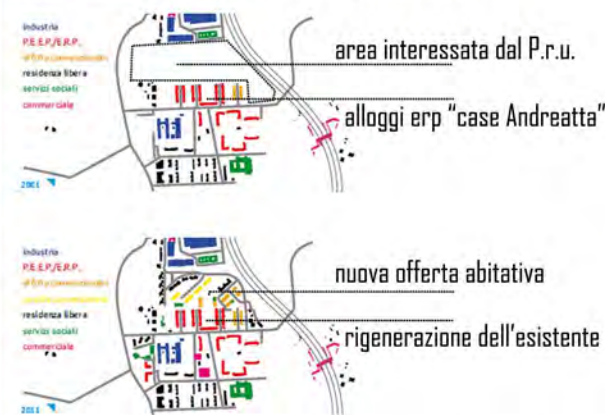


fig. 9.7 sviluppo dell'area in seguito all'attuazione del P.r.u.

#### 2. processo di riqualificazione urbana



fig. 9.8 risultato del processo di riqualificazione degli alloggi erp

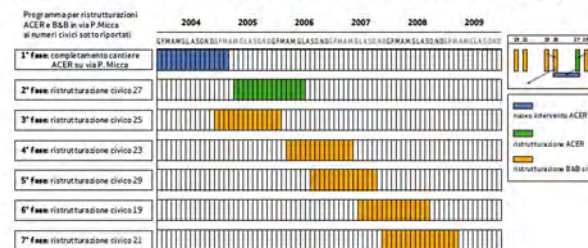


fig. 9.9 programma temporale degli interventi



fig. 9.10 nuova offerta abitativa

## Caso studio ES.10

**P.R.U PIANORO**

PIANORO





## DOVE

italia

emilia romagna

area di Pianoro

aree di riqualificazione urbana del comune di Pianoro a prevalente destinazione residenziale

## QUANDO

1990

fondazione  
Stu Pianoro S.p.a.

1994

2000

2004

2010

2012

## TIPOLOGIA

P.r.u. programma recupero urbano

PIANDRO-BOLOGNA

## PROGETTISTI

Ing. F. Cipriani, arch. L. Maniscalco,  
arch. S. Poli, arch. G. Pozzi, ing. C. Zanotti  
arch. M. Masinara, arch. G. Severini.

## PROMOTORE

Fondazione Comune di Pianoro 78,60%  
Azienda casa Emilia Romagna 7,21%  
Edil cri S.p.a. 10,64% - Ages strade S.p.a. 3,55%

## FONDI

Reg. E. Romagna 1,54 mil euro, Acer 1,02 mil euro

## GESTORE

Acer e privati

COSTO DI COSTRUZIONE euro/m<sup>2</sup>

???

## CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

???

## SINTESI

Il progetto è il risultato di un processo avviato nel 1994 quando si è costituita la società, con Cda misto pubblico-privato, Stu Pianoro centro S.p.a. L'obiettivo principale era fronteggiare l'emergenza abitativa attraverso la realizzazione di 200 nuove unità abitative e la rigenerazione del tessuto urbano con un budget economico limitato. Nel 2004, con accordo di programma tra Regione Emilia Romagna, Provincia di Bologna, Comune di Pianoro, Acer Bologna e la stessa Stu, si sono stabilite le modalità attuative di tale progetto. L'intervento di riqualificazione prevede sette ambiti di azione: ambito 1 è di prevalente proprietà pubblica, mentre gli ambiti da 2 a 7 sono privati e si attuano mediante convenzioni urbanistiche. La Stu ha l'obiettivo di rinnovare gli alloggi pubblici già presenti, con la demolizione e ricostruzione degli edifici non più adeguati, affrontare il problema casa, con abitazioni in affitto ed in libera vendita al fine di calmierare i prezzi di mercato e restituire al centro di Pianoro l'identità perduta con nuove attività commerciali e luoghi di incontro e condivisione tra cittadini.

## POTENZIALITÀ +

1. mixità tipologica
2. rigenerazione contesto
3. partnership pubblico privato

## CRITICITÀ -

1. mixità funzionale
2. qualità ambientale
3. qualità architettonica
4. mancanza gestore sociale



fig. 10.1



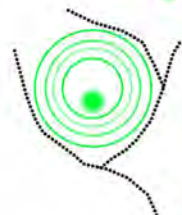
fig. 10.2



DOVE



bologna



PARCHEGGIO MULTIPIANO

EDILIZIA IN LIBERA VENDITA

EDILIZIA PUBBLICA

AREA INTERESSATA DAL P.R.U.(DL 288/93)

DATI DIMENSIONALI



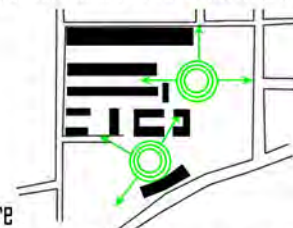
ES.10 P.R.U-PIANORO

Sistema **tipologico vario** che va dalle ville unifamiliari a schiera, alle case in linea fino ad arrivare al sistema a corte dell'edilizia residenziale pubblica. Tale configurazione non riesce a creare nessun tipo di continuità o di **relazioni spaziali** tra i vari tessuti che lo compongono ma piuttosto crea tanti piccoli nuclei messi in relazioni attraverso gli spazi pubblici;

rigenerare



nuovo polo attrattore



relazioni pubblico/privato

Il progetto prevede l'adeguamento di 108 alloggi erp e la realizzazione di nuovi alloggi di housing sociale. L'adeguamento dell'esistente ha come linea guida la riconfigurazione spaziale delle tipologie per nuove categorie di utenti mentre la nuova edificazione segue i parametri tipologici del **social housing**. Ciò crea i presupposti per un **giusto mix sociale**. Le nuove residenze non presentano caratteri di innovazione tipologica e tecnologica ma fanno riferimento a tipologie consolidate e tecnologie tradizionali;

mixite'



altro

quadrilocali

trilocali

bilocali

monolocali



immigrati

city user

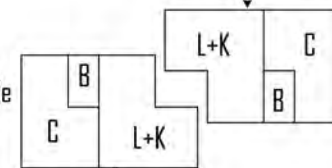
lavoratori fuori sede

forze dell'ordine

famiglie solidali

giovani coppie

fasce deboli



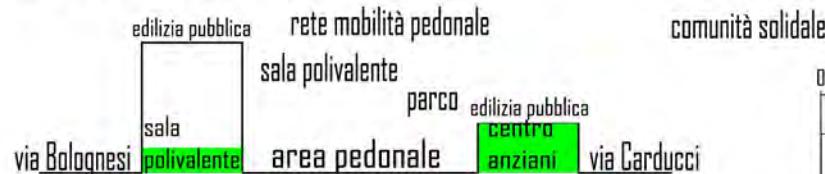
b. bagno | l. living | c. camere da letto | k. cucina

tipologie consolidate

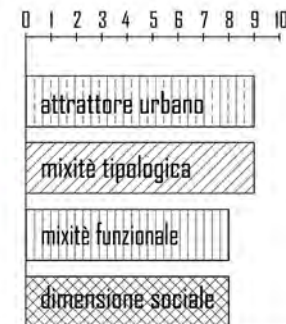
tecnologie low tech

Alla possibilità di avere dei **poli attrattori** che agissero come vere e proprie "calamite" si è preferito creare una gerarchizzazione spaziale al fine di inserire questi spazi nei singoli lotti. Nonostante ciò, la presenza di quest'ultimi aiuta la formazione **della comunità e lo sviluppo di attività volte a creare un quartiere vivo e ricco di relazioni**.

Assenti spazi comuni all'interno delle singole unità residenziali, al di là di una sala polivalente, in quanto il progetto privilegia la connessione alla scala urbana;



Il progetto **mira a contrastare i fenomeni di degrado economico e sociale dell'area** reintroducendo un mix sociale e funzionale volto ad aumentare la coesione sociale incentivando eventi e occasioni di incontro per gli utenti. L'obiettivo dell'intervento è quello di attivare i processi di una **comunità solidale e sostenibile** in grado di **rigenerare l'intero tessuto urbano**.





## Caso studio ES.11

**STUDIO COSTA E  
MELLATO**

**SHARING**

**TORINO**



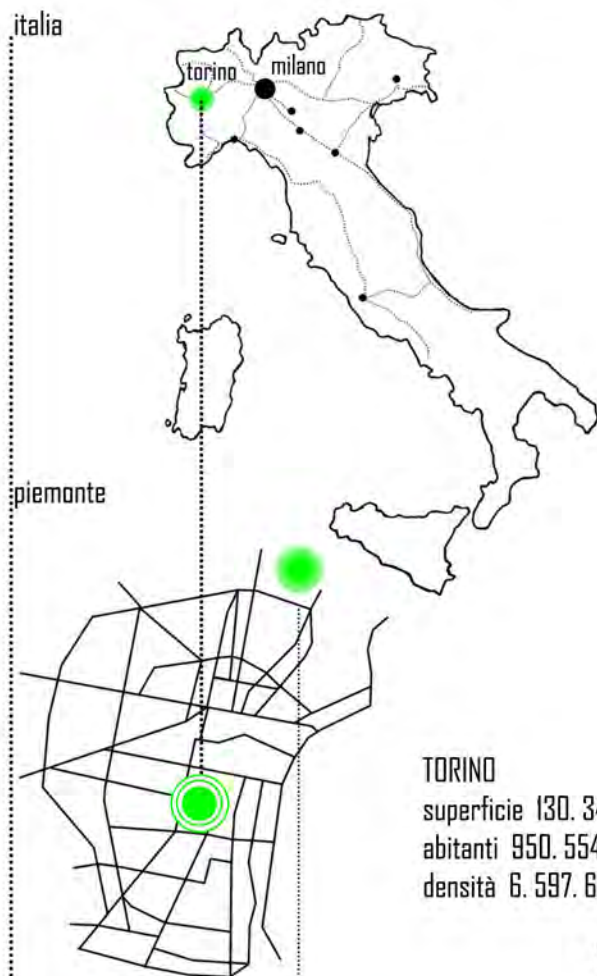


DOVE

QUANDO

1990

italia



piemonte

TORINO  
superficie 130.34 km<sup>2</sup>  
abitanti 950.554 mil  
densità 6.597.63 ab/km<sup>2</sup>

Bando Comune  
di Torino

via Ivrea | quartiere Pietra Alta

riqualificazione di un vecchio edificio postale da rifunionalizzare  
con destinazione residenza temporanea

2000

TIPOLOGIA

Progetto di riqualificazione urbana di  
un vecchio edificio postale da adibire  
a residenze temporanee in via  
Ivrea

PROGETTISTI

Studio Costa & Partners.  
Studio Mellano Associati

PROMOTORE

Bando del comune di Torino

FONDI

Fondazione sviluppo e crescita - 14,5 mil euro  
Oltre Venture Coop - D.O.C. s.c.s cooperativa  
sociale Ivrea 24 S.p.a. - Sharing S.r.l.

GESTORE

Sharing s.r.l.  
D.O.C. s.c.s cooperativa sociale

COSTO DI COSTRUZIONE euro/m<sup>2</sup>

???

CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

???

2008

2009

2010

2011

2012

SINTESI

L'intervento è il risultato di un bando promosso dal comune di Torino per il recupero di uno stabile, vecchio e abbandonato, di proprietà Poste Italiane S.p.a. L'edificio, il cui recupero è terminato nel 2011, rappresenta una delle esperienze più avanzate nel settore dell'housing sociale in Italia sul tema delle residenze temporanee. "Sharing" presenta 58 camere ad uso hotel e 122 unità residenziali temporanee completamente arredate ed è stato pensato per studenti, lavoratori, giovani coppie e famiglie provenienti da tutto il mondo che possono usufruire dei vantaggi grazie ad accordi stipulati dal gestore con istituzioni pubbliche e private. La mixité funzionale è garantita dalla presenza di numerosi spazi a servizio della comunità: una biblioteca, un ristorante, un doposcuola e un poliambulatorio rappresentano solo una parte dei servizi che il progetto prevede a supporto della comunità. Il progetto Sharing rappresenta un modello innovativo di residenza temporanea volto a definire il profilo di una comunità dinamica e flessibile. Previste diverse formule di locazione: residence, per soggiorni brevi, campus o housing per soggiorni lunghi fino ad un massimo di 12 mesi.

POTENZIALITÀ +

1. mixité funzionale
2. mixité tipologica
3. rigenerazione contesto
4. partnership pubblico - privato
5. processo partecipato

+

CRITICITÀ -

1. integrazione con la preesistenza

-



fig. 11.1



fig. 11.2

ES.11

PROGETTO "SHARING" VIA IVREA



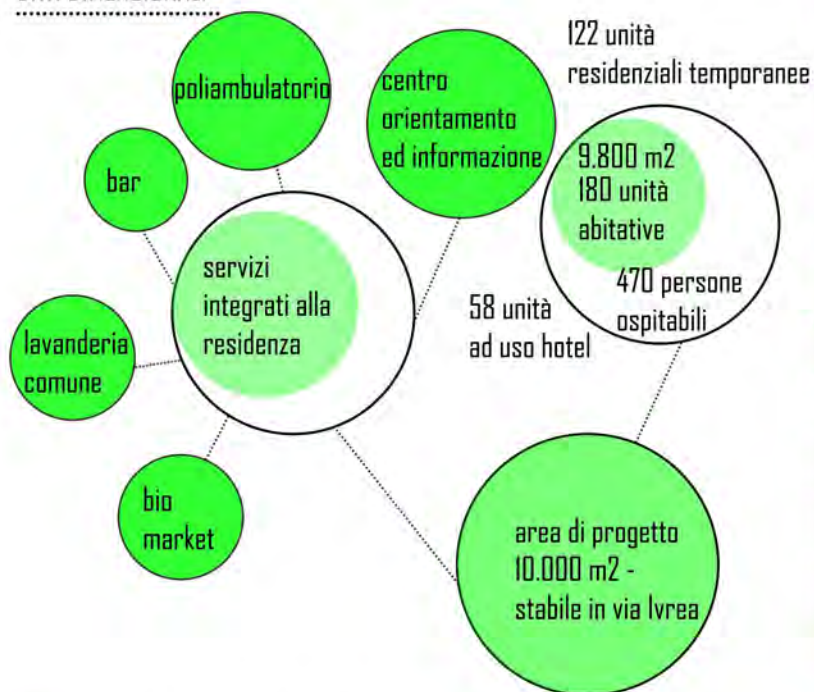
DOVE



RESIDENZE PEEP

SHARING SOCIAL HOUSING

DATI DIMENSIONALI



## ES.11 PROGETTO "SHARING" VIA IVREA



Il progetto si colloca in posizione periferica rispetto alla città di Torino, nel quartiere di Pietra Alta, anche se ben collegato con il centro cittadino. L'intervento, che si innesta in un tessuto urbano composto da edifici Peep, può diventare un **nuovo polo attrattore** al fine di rigenerare e riconnettere il tessuto urbano e sociale consolidato;



rigenerazione

polo attrattore



riconnessione

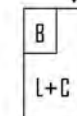
rapporto pieno | vuoto

La **mixité tipologica** è condizionata, così come nell'esempio di Porta Palazzo, dalla tipologia dell'intervento e dalle strutture preesistenti; "Sharing" è dotato di 58 camere ad uso hotel e 122 unità residenziali composte da monolocali, bilocali e trilocali che riescono a garantire un'ottima risposta alla richiesta di temporaneità della società contemporanea. Da sottolineare l'attenzione alla sostenibilità ambientale dell'intervento che garantisce un ottimo livello di confort abitativo;

mixité'

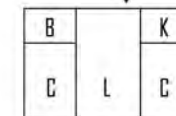


1.



tipologie consolidate

2.



temporaneità

b. bagno | l. living | c. camere da letto | k. cucina

La dotazione di **servizi integrati e spazi comuni** per la residenza è tale da poter considerare il progetto una best practice di housing sociale in Italia. Gli spazi comuni e le attività commerciali sono stati progettati per connettere le varie utenze presenti in modo tale che ci sia sempre l'occasione per "fare" comunità. La grande quantità di spazi e servizi presenti ampliano l'offerta rispetto al quartiere preesistente configurando il progetto come nuovo **attrattore urbano**;



Il termine "**sharing**", condivisione, rende subito l'idea dell'esperienza che si può fare se si sceglie di abitare o alloggiare temporaneamente nell'edificio di via Ivrea. Tutti gli spazi comuni sono progettati per accrescere **le relazioni interpersonali** nel tentativo di creare il profilo di comunità dinamica ma allo stesso tempo solidale e sostenibile. La presenza del gestore sociale aiuta ad organizzare le attività e gli spazi comuni.







### Sharing

- mix di utenza ed integrazione;
- mix tipologico e funzionale;
- non solo alloggio ma anche servizi alla persona;
- relazione con il quartiere;
- monitoraggio e consulenza;
- orientamento al lavoro.

stato di fatto



progetto di riqualificazione

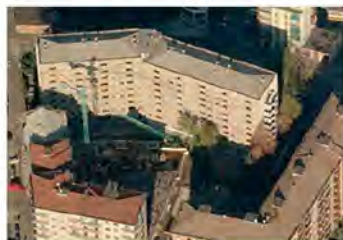


fig. 11.3 vista dell'intervento prima e dopo la riqualificazione

## 1. schemi di progetto: cluster e unità abitative



fig. 11.4 diagrammi e schemi che esprimono l'idea progettuale

B, C  
formula foresteria  
soggiorni breve durata  
camere singole e doppie

formula campus  
studenti e/o lavoratori  
trilocali con cucina  
soggiorno minimo 6 mesi  
A, A1

formula residence  
soggiorni breve durata  
monolocali con cucina  
B, C

formula appartamento  
soggiorni di medio periodo  
minimo 12 mesi massimo 18  
A, B, C

fig. 11.5 formule abitative

## 2. schemi di progetto: cluster e unità abitative



fig. 11.6 piante piani tipo



fig. 11.7 pianta alloggio tipo

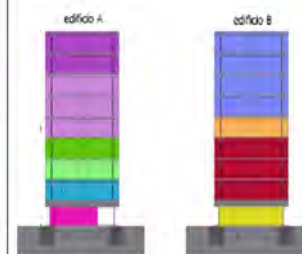


fig. 11.8 schema funzionale

Destinazione d'uso per piani	EDIFICIO A	EDIFICIO B
Piano interrato	Posti auto Magazzini Lavanderia	Posti auto
Piano terra	Attività commerciali Centro Servizi	Bar / Ristorante
Piano 1	Reception Attività Aggregative Poliambulatorio	Formula Foresteria
Piano 2	Formula Foresteria	Formula Foresteria
Piano 3	Formula Foresteria	Formula Foresteria
Piano 4	Formula Appartamento	Formula Residence
Piano 5	Formula Appartamento	Formula Campus
Piano 6	Formula Appartamento	Formula Campus
Piano 7	Formula Appartamento	Formula Campus
Piano 8	Formula Appartamento	Formula Campus



## **Caso studio ES.12**

**DARIO COSTA E SIMONA  
MELLI**

**PARMA SOCIAL HOUSE**

**VIA BUDELLUNGO**



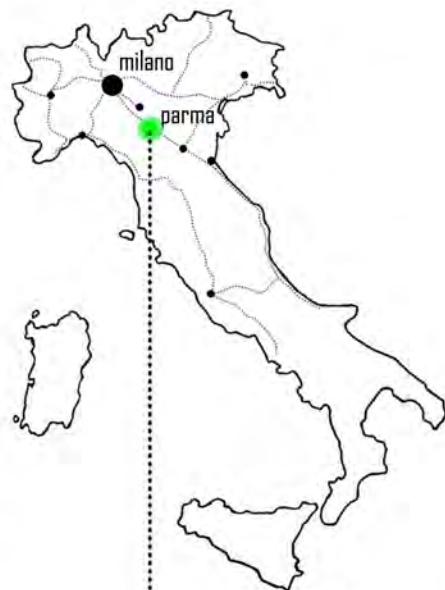
DOVE

QUANDO

1990

italia

lombardia



PARMA  
superficie 260,77 km<sup>2</sup>  
abitanti 178.175  
densità 685,45 ab/km<sup>2</sup>

parma social house | budellungo

aree di espansione residenziale del comune di Parma  
Via Budellungo

ES.12

PARMA SOCIAL HOUSE-EX ROSSI E CATELLI

2000

2010

2011

2013

TIPOLOGIA

Progetto "Parma social house" - Psh  
per la realizzazione di 852 alloggi

PROGETTISTI

ARCH. DARIO COSTI  
ARCH. SIMONA MELLI

PROMOTORE

Comune Parma  
Parma social house Scarl

FONDI

Fondo Polaris Parma social house  
Comune Parma

GESTORE

Parma social house servizi

COSTO DI COSTRUZIONE euro/m<sup>2</sup>

???

CERTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Edifici realizzati in classe energetica B

SINTESI

Il progetto è parte di un'azione promossa dal Comune di Parma e da Parma Social House Scarl che prevede dal 2011, fino al termine dell'intervento, la realizzazione di 852 alloggi prevalentemente nella sud sud del comune parmense, destinati esclusivamente all'affitto, ad un canone medio di 350 euro mensili per un periodo non inferiore a 25 anni. Nello specifico, il progetto dell'area ex Rossi & Catelli, prevede la realizzazione di 7.277 mq di superficie lorda utile e 98 alloggi oltre la realizzazione di una corte interna, completamente adibita ad area gioco bimbi e luogo di aggregazione. Nonostante la presenza del gestore sociale, il progetto non prevede spazi strutturati, al di là della corte interna e di una sala polivalente, tali da agevolare la vita di comunità. Importante sottolineare l'attenzione alla qualità ambientale e spaziale degli alloggi che presentano una buona mixité tipologica. In quest'ottica si è cercato di coniugare l'attenzione alla progettazione degli spazi privati e pubblici all'uso di tecnologie nel campo del risparmio energetico, per realizzare dispositivi architettonici di alta qualità ambientale.

POTENZIALITÀ +

1. mixité tipologica
2. qualità ambientali
3. partnership pubblico - privato
4. qualità architettonica

CRITICITÀ -

1. mixité funzionale





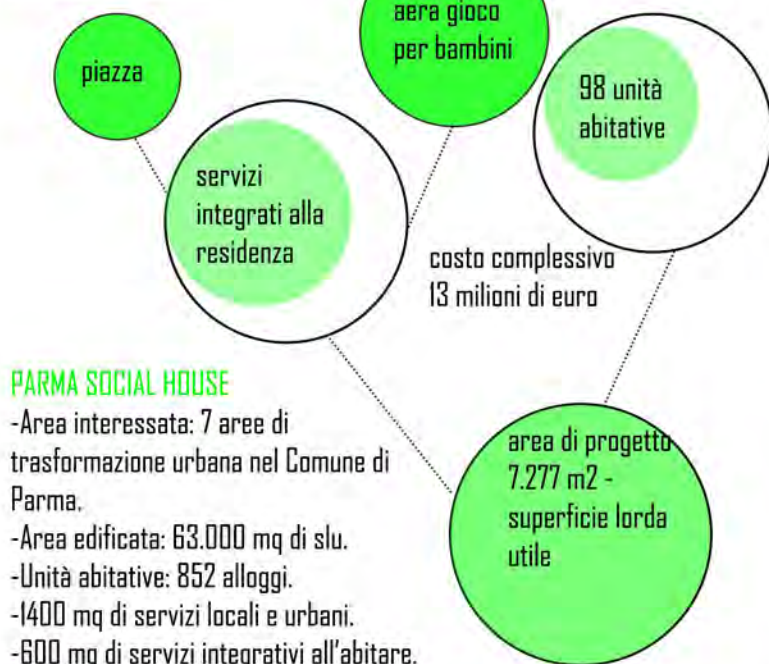
DOVE



VIA BUELLUNGO

AREA EX ROSSI E CATELLI

DATI DIMENSIONALI



## PARMA SOCIAL HOUSE

- Area interessata: 7 aree di trasformazione urbana nel Comune di Parma.
- Area edificata: 63.000 mq di slu.
- Unità abitative: 852 alloggi.
- 1400 mq di servizi locali e urbani.
- 600 mq di servizi integrativi all'abitare.

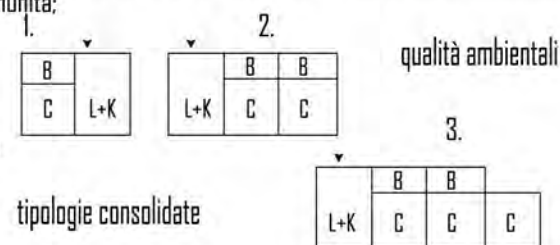
## ES.12 PARMA SOCIAL HOUSE-EX ROSSI E CATELLI

Il progetto si colloca in un'area di espansione del comune di Parma, nella fascia sud, dalla forte connotazione residenziale. Alla corte centrale, che si può configurare come piazza o area gioco per bambini, viene affidato il compito di **riconnettere** il nuovo intervento con il tessuto urbano esistente. Alla scala urbana, il progetto crea una "barriera" protettiva rispetto a strade urbane ad alto scorrimento tra cui la statale Sp 513;



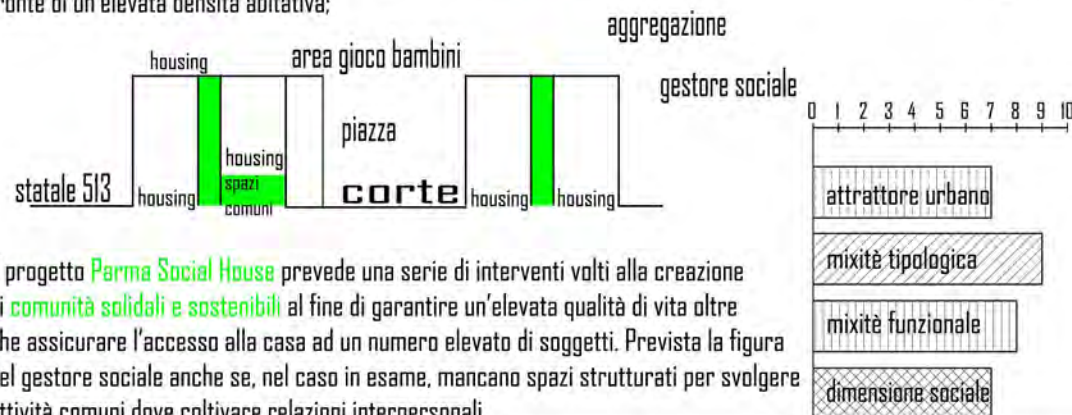
La **mixité tipologica** è garantita dalla presenza di alloggi dal taglio dimensionale vario in grado di garantire una risposta ottimizzata alle necessità specifiche dell'area. L'attenzione da parte dei progettisti viene posta nella **qualità ambientale e architettonica** degli alloggi al fine di garantire unità abitative dall'elevato confort ambientale. Inoltre, il sistema distributivo tra le case viene progettato al fine di poter espandere lo spazio di relazione anche in questi luoghi; uno spazio transitorio dove accrescere il senso di appartenenza al luogo ed alla comunità;

mixité'



b. bagno | l. living | c. camere da letto | k. cucina

Il progetto trova la sua forza nella **corte interna**, adibita a piazza ed area gioco per bambini, attorno alla quale si snodano le stecche residenziali. Alla scala degli edifici, oltre a spazi minimi riservati ad attività comuni, non sono presenti luoghi strutturati dove accrescere relazioni interpersonali e senso di comunità. La mixité funzionale, così, non viene garantita a fronte di un'elevata densità abitativa;



Il progetto **Parma Social House** prevede una serie di interventi volti alla creazione di **comunità solidali e sostenibili** al fine di garantire un'elevata qualità di vita oltre che assicurare l'accesso alla casa ad un numero elevato di soggetti. Prevista la figura del gestore sociale anche se, nel caso in esame, mancano spazi strutturati per svolgere attività comuni dove coltivare relazioni interpersonali.



## PARMA SOCIAL HOUSE: 852 alloggi per il comune di Parma.

Grazie alla collaborazione istituita tra il comune di Parma e soggetti privati, cooperative e srl del territorio, è stato avviato nel 2008 il progetto urbano "Parma Social House"; attraverso un bando pubblico il comune parmense ha affidato al consorzio ATI -Parma Social House- la realizzazione dell'intervento di housing sociale da realizzarsi su aree destinate ad edilizia residenziale pubblica del comune stesso. Il consorzio di imprese edili e cooperative si sono avvalse della collaborazione della Fondazione housing sociale e Finabit in modo tale da garantire un livello elevato di sperimentazione. Le finalità dell'intervento, oltre che l'innovazione tipologica e il risparmio energetico, sono quelle di creare comunità sostenibili e solidali in grado di riattivare processi di riqualificazione sociale ed economica che influiscano sul tessuto urbano preesistente.

### I NUMERI DEL PROGRAMMA :

- Area interessata: 7 aree di trasformazione urbana nel Comune di Parma.
- Area edificata: 63.000 mq di sls.
- Unità abitative: 852 alloggi.
- 1400 mq di servizi locali e urbani.
- 600 mq di servizi integrativi all'abitare.

### PROMOTORI E ATTUATORI:

- Parma Social House con la consulenza di Finabit Spa e Fondazione Housing Sociale

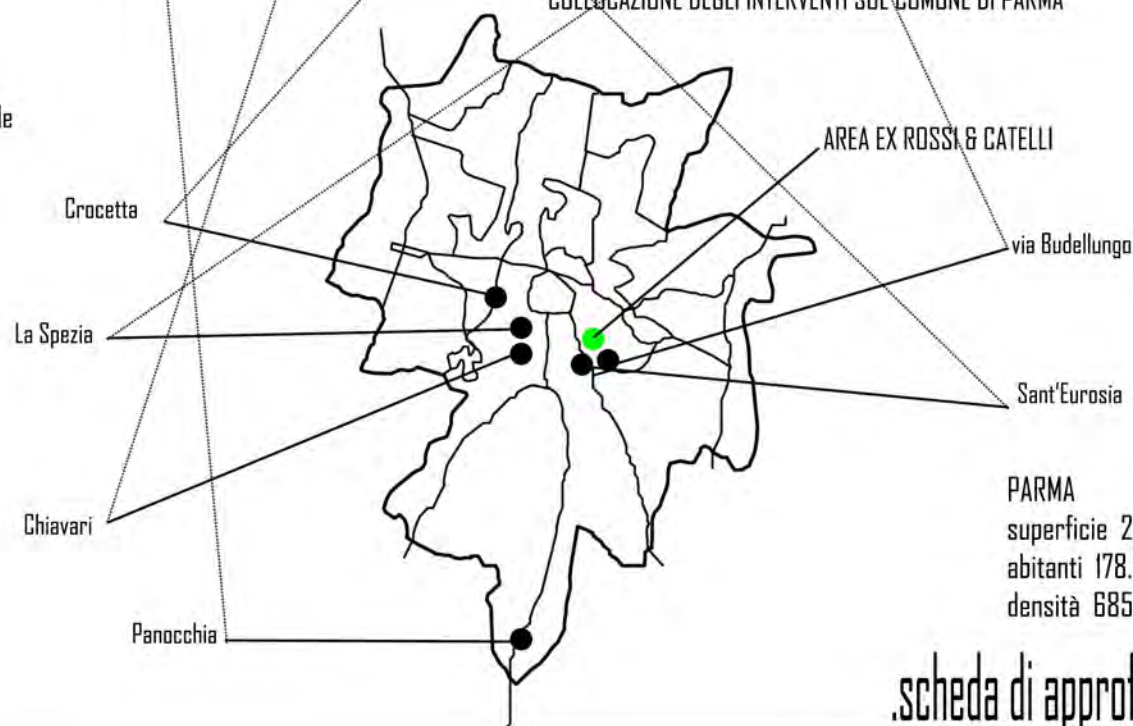
### L'ATI PARMA SOCIAL HOUSE E' FORMATA DA:

- BIUA NEREO srl
- Coop. BRUNO BUOZZI srl
- CME Consorzio Imprenditori Edili sc
- COOPERATIVA EDILE ARTIGIANA sc
- Cooperativa Edilizia CASE POPOLARI Srl
- LA NUOVA SPERANZA srl
- PARMA 80 sc
- RESIDENCE Srl



Tutte le immagini sono tratte dal sito dedicato  
[www.parmasocialhouse.it](http://www.parmasocialhouse.it)

### COLLOCAZIONE DEGLI INTERVENTI SUL COMUNE DI PARMA



PARMA  
superficie 260,77 km<sup>2</sup>  
abitanti 178.175  
densità 685,45 ab/km<sup>2</sup>

# PARMA SOCIAL HOUSE : AREA EX ROSSI E CATELLI

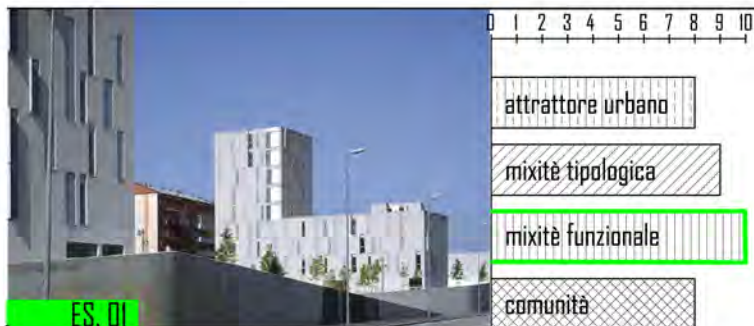
## .scheda di approfondimento

# **Casi studio a confronto**

**SINTESI E**

**DIAGRAMMI COMPARATIVI**





## PROGETTISTI

MAB ARCHITECTURA – Massimo Basile, Floriana Marotta

## PROMOTORE

Concorso del comune di Milano  
"Abitare a Milano"

## PROGETTISTI

LAB 29 ARCHITETTI – Alessandra Macchioni  
Renza Candidi-Samuel Arriola

## PROMOTORE

Concorso del comune di Milano  
"Abitare a Milano 2"

## PROGETTISTI

CINO ZUCCHI AND PARTNERS

## PROMOTORE

Comune di Ravenna - ITER Cooperativa  
ravennate interventi sul territorio  
P.R.U programma recupero urbano  
"Nuova darsena Ravenna"

## PROGETTISTI

ROSSI PRODI ASSOCIATI

## PROMOTORE

Concorso del comune di Milano  
"Abitare a Milano 2"

## FONDI

Regione Lombardia e comune di Milano

quartiere gallaratese | via Gallarate  
area destinata a standard urbanistici

## FONDI

Regione Lombardia e comune di Milano

quartiere gallaratese | via degli appennini  
area destinata a standard urbanistici  
di proprietà pubblica sulle quali è possibile intervenire mediante  
programma integrato d'intervento

## FONDI

Iter Cooperativa -  
1,3 mil euro regione Emilia Romagna

lotto 4 darsena  
aree di riqualificazione urbana del comune di Ravenna di  
proprietà mista pubblico/privato

## FONDI

Investitori fondo immobiliare di Lombardia

via cenni | zona ovest Milano  
area destinata a standard urbanistici  
destinata ad espansione residenziale





ES. 05



#### PROGETTISTI

Arch. Daniele Desii, Simone Salocchi,  
Fagnoni & Associati

#### PROMOTORE

Concorso del comune di Torino Programma  
Housing della Compagnia di San Paolo

#### FONDI

Regione Piemonte e Compagnia San Paolo

piazza della repubblica | porta palazzo  
immobile in comodato d'uso gratuito da rifunzionalizzare  
con destinazione residenza temporanea



ES. 06



#### PROGETTISTI

L.P.SACCHERI

#### PROMOTORE

Fondazione Cassoni di Milano -  
parrocchia San Nazaro e Celso

#### FONDI

Fondazione Cariplo-Banca popolare di Milano  
Comune Milano

quartiere barona  
area destinata a standard urbanistici  
di proprietà della fondazione Cassoni



ES. 07



#### PROGETTISTI

D2u DESIGN TO USE  
JTS ENGINEERING

#### PROMOTORE

Fondazione Housing Sociale  
Fondo immobiliare della regione Lombardia

#### FONDI

Fondo immobiliare "Abitare Sociale I" -  
Comune Crema

casa crema + | località Sabbioni  
aree di espansione residenziale del comune di Crema  
località Sabbioni



ES. 08



#### PROGETTISTI

CECCHI E LIMA - Architetti associati

#### PROMOTORE

Concorso del comune di Milano - settore  
piani e programmi esecutivi per l'edilizia

#### FONDI

Investitori fondo immobiliare di Lombardia

quartiere barona | via ovada  
area destinata a standard urbanistici

CASI STUDIO A CONFRONTO





ES. 09



#### PROGETTISTI

Arch.V. E. Bianchi , Coop. Ansaloni,  
arch. P. Bracaloni, arch. F. Lallo ,  
Coop. Murri, arch. F. Di Biase ,  
arch. M. Camilletti, Ing. G. Grassi

#### PROMOTORE

Comune Casalecchio di Reno

#### FONDI

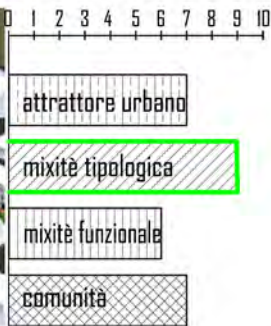
2.500.000 Emilia Romagna , 38.000.000 privati

#### Casalecchio di Reno | quartiere s.biagio

aree di riqualificazione urbana del comune di Casalecchio a  
prevalente destinazione residenziale e di attività artigianali



ES. 10



#### PROGETTISTI

Ing.F.Cipriani, arch.L.Maniscalco,  
arch.S.Poli, arch.G.Pozzi, ing.C.Zanotti  
arch.M.Masinara, arch.G.Severini,

#### PROMOTORE

Fondazione Comune di Pianoro 78,60%  
Azienda casa Emilia Romagna 7,21%  
Edil cri S.p.a. 10,64% - Ages strade S.p.a. 3,55%

#### FONDI

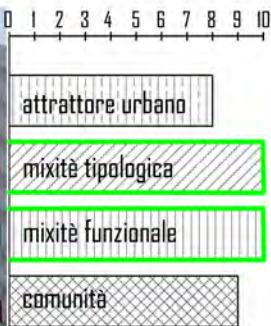
Reg. E. Romagna 1,54 mil euro, Acer 1,02 mil euro

#### area di Pianoro

aree di riqualificazione urbana del comune di Pianoro a  
prevalente destinazione residenziale



ES. 11



#### PROGETTISTI

Studio Costa & Partners,  
Studio Mellano Associati

#### PROMOTORE

Sharing s.r.l.  
D.O.C. s.c.s cooperativa sociale

#### FONDI

Fondazione sviluppo e crescita - 14,5 mil euro  
Oltre Venture Coop - D.O.C. s.c.s cooperativa  
sociale Ivrea 24 S.p.a. - Sharing S.r.l.

#### via Ivrea | quartiere Pietra Alta

riqualificazione di un vecchio edificio postale da rifunzionalizzare  
con destinazione residenza temporanea



ES. 12



#### PROGETTISTI

ARCH. DARIO COSTI  
ARCH. SIMONA MELLI

#### PROMOTORE

Comune Parma  
Parma social house Scarl

#### FONDI

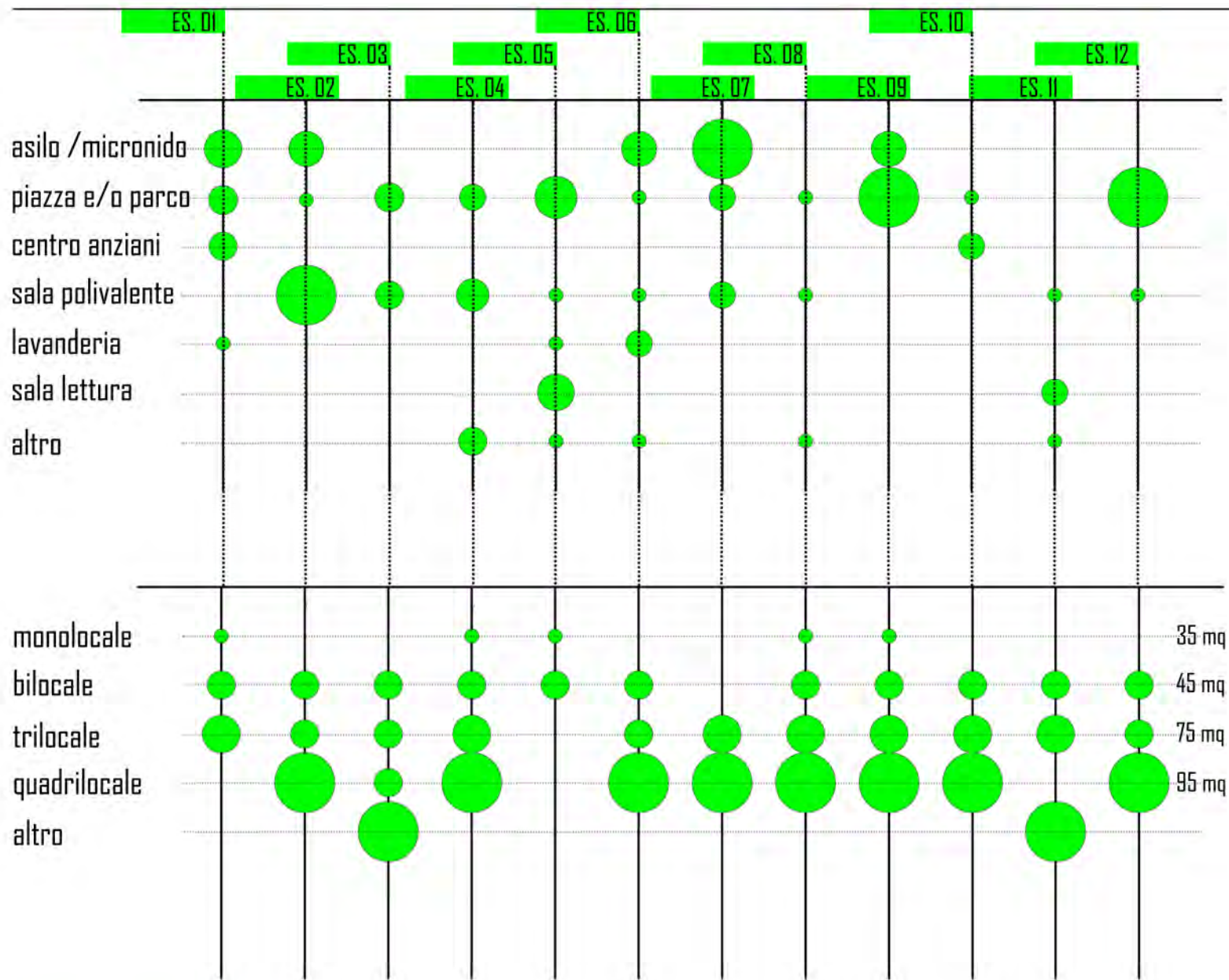
Fondo Polaris Parma social house  
Comune Parma

#### parma social house | budellungo

aree di espansione residenziale del comune di Parma  
Via Budellungo

CASI STUDIO A CONFRONTO





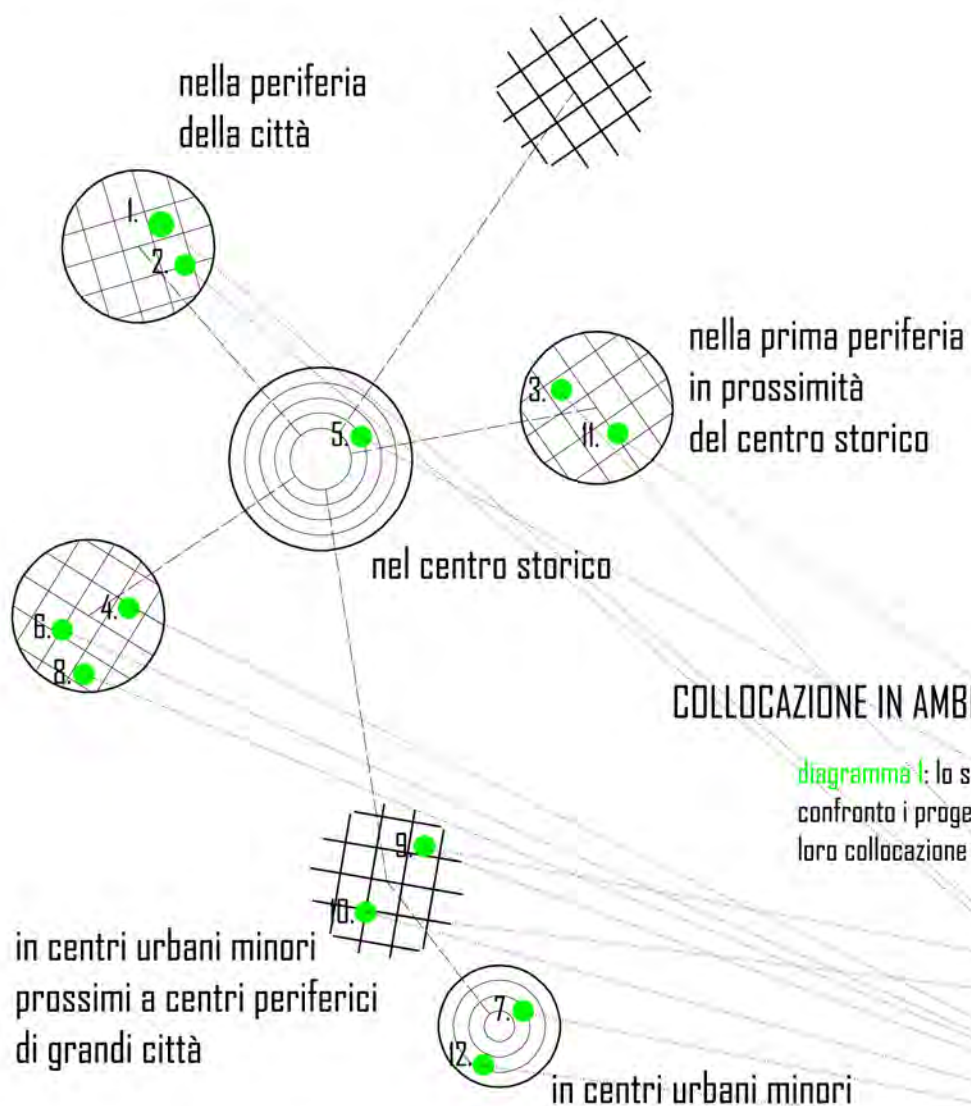
## MIXITE' FUNZIONALE

diagramma 1: lo schema mette a confronto i progetti rispetto alla loro mixité funzionale, soprattutto alla presenza di spazi comuni a servizio della comunità insediata.

## MIXITE' TIPOLOGICA

diagramma 2: lo schema mette a confronto i progetti rispetto alla loro mixité tipologica rispetto alle categorie individuate nelle schede di analisi.





### COLLOCAZIONE IN AMBITO URBANO

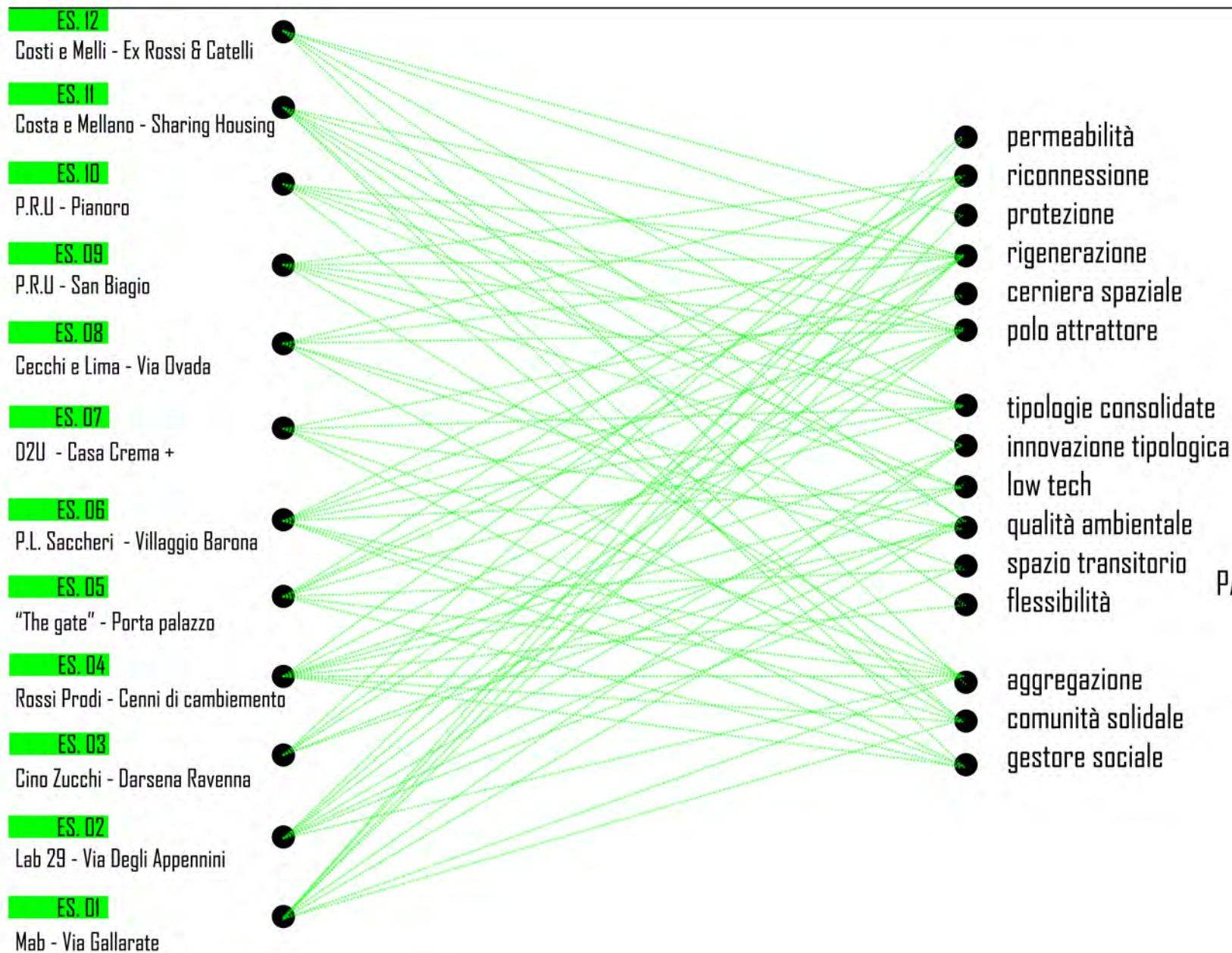
diagramma 1: lo schema mette a confronto i progetti rispetto alla loro collocazione in ambito urbano.



diagramma 2: lo schema mette a confronto i progetti rispetto ai costi di costruzioni espressi in euro/mq

● intervento di recupero

● intervento di nuova costruzione



## PAROLE CHIAVE

diagramma 1: lo schema mette a confronto i progetti rispetto alle parole chiave individuate, nelle schede di analisi, per ciascun ambito di confronto.

## BIBLIOGRAFIA, SITOGRAFIA E CREDITI FOTOGRAFICI

### Libri | manuali | articoli | pubblicazioni sul tema generale

CABE (Commission for Architecture and the Built Environment), *"The value handbook. Getting the most from your buildings and spaces"*, CABE, Londra, 2006.

Corbellini Giovanni, *"Housing is back in town"*, Lettera Ventidue, Siracusa, 2012.

Delera, Anna, *"Ri-Pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale"*, Hoepli Editore, Milano, 2009.

De Matteis Federico, *"Good, Green, Safe, Affordable Housing"*, Iper testo Edizioni, Verona, 2008.

Fernandez Aurora, Arpa Javier, *"Density Project"*, A+T, Madrid, 2007.

Gehl Jan, *"Vita in città. Spazio urbano e relazioni sociali"*, Maggioli Editore, Rimini, 1991.

Jacobs Jane, *"Vita e morte nelle grandi città"*, Edizioni di Comunità, Torino, 2000.

Hopus (Housing Praxis for Urban Sustainability), *"Housing for Europe. Strategies for Quality in Urban space, Excellence in design, Performance in Building"*, DEI – Tipografia del genio Civile, Roma, 2010.

Nomisma, *"Rapporto. La condizione abitativa in Italia. Fattori di disagio e strategie d'intervento"*, Agra, Roma, 2007.

Rogers, Richard, *"Città per un piccolo pianeta"*, Edizioni rivista italiana d'architettura, Roma, 2000.

### Libri | articoli | pubblicazioni | bandi sui casi oggetto di analisi critica

Bellicini Roberto, *"Ritorna il problema della casa"* in *Casabella*, n.774, febbraio, 2009, pp. 12-21.

Comune Casalecchio di Reno, *"Smart City"*, pubblicato su [www.comune.casalecchio.bo.it](http://www.comune.casalecchio.bo.it), Casalecchio di Reno, 2009.

Comune Milano, *"Documento preliminare alla progettazione Abitare a Milano"*, pubblicato su [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it), Milano, 2005.

Comune Milano, *"Documento preliminare alla progettazione Abitare a Milano 2"*, pubblicato su [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it), Milano, 2008.

Comune Ravenna, *"Ravenna PRU darsena di città"*, pubblicato su [www.comune.ra.it](http://www.comune.ra.it), Ravenna.

Del Brocco Barbara *"Housing sociale: nuove strategie per l'abitare"* in De Matteis Milena, *"Rigenerazione urbana e social housing: un confronto tra Venezia e Seoul in un'esperienza formativa"*, Università Iuav Venezia, 2012, pag.39-44.

Dipartimento di Architettura e Pianificazione, Politecnico di Milano, *"Housing sociale in Lombardia"* in *Quaderni* n.1, dicembre, 2004.

FederCasa Lombardia, *"Impatto delle politiche per la casa sulla condizione abitativa, sul sistema economico e sulle condizioni di disagio"*, pubblicato su [www.federCasalombardia.it](http://www.federCasalombardia.it), Ricerche Tomo 12, Milano, 2004-2008.

Fondo immobiliare etico *"Abitare Sociale I"*, Documento preliminare alla progettazione *"Una comunità per crescere"*, pubblicato in [www.fhs.it](http://www.fhs.it).

Franz Gianfranco, Zanelli Michele, *"Dieci anni di riqualificazione urbana in Emilia Romagna"*, Regione Emilia Romagna, 2010.

Grecchi Manuela, *"Residenze sociali a Milano- Mab arquitectura"*, pubblicato su [www.edilio.com](http://www.edilio.com).

Irer Lombardia, *"Impatto delle politiche per la casa sulla condizione abitativa, sul sistema economico e sulle condizioni di disagio"*, Tomo n.12, Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa, Studi e Ricerche, Milano, 2008.



Maki Fumihiko, *"Investigations in collective form"*, Washington University, 1964.

Programma Housing della Compagnia di San Paolo, "Housing sociale e riqualificazione: la residenza temporanea di porta palazzo", Litograf arti grafiche, Torino, 2012.

Peron Sonia, "Il Social Housing: il caso di Parma", Firenze University Press, Techne 04-2012, ISSN online: 2239-0243.

Rassegna urbanistica nazionale-catalogo Mostra, *"Perequazione urbanistica: il Programma di riqualificazione urbana S. Biagio e l'urbanizzazione dell'area Volpe"*, Venezia, 2004.

Rassegna urbanistica nazionale-catalogo Mostra, *"Piano di riqualificazione urbana e sua attuazione mediante la Stu Pianoro Centro Spa"*, Venezia, 2004.

Edilizia e Territorio Sole 24 ore, "Più di 200 nuovi alloggi contro l'emergenza abitativa" n.43, Speciale Urban Promo 2006, pp.110-112.

Unioncamere, Cresme, "Il partenariato pubblico privato e l'edilizia sostenibile in Italia nel 2013", 5 febbraio 2014 nell'ambito del convegno "Tra crisi e ripresa: la strada dell'edilizia sostenibile e del Partenariato Pubblico Privato" organizzato da Unioncamere. 2014 , pp.45-49.

## Sitografia

[www.archdaily.it](http://www.archdaily.it)

[www.audis.it](http://www.audis.it)

[www.beb-costruzioni.it](http://www.beb-costruzioni.it)

[www.casacremapiu.it](http://www.casacremapiu.it)

[www.cdpsgr.it](http://www.cdpsgr.it)

[www.cennidicambiamenti.it](http://www.cennidicambiamenti.it)

[www.cipiuesse.it](http://www.cipiuesse.it)

[www.compagniadisanpaolo.it](http://www.compagniadisanpaolo.it)

[www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it)

[www.comune.parma.it](http://www.comune.parma.it)

[www.comune.ra.it](http://www.comune.ra.it)

[www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)

[www.Consalezrossi.it](http://www.Consalezrossi.it)

[www.domus.it](http://www.domus.it)

[www.edilio.com](http://www.edilio.com)

[www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.it](http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.it)

[www.editorialedomus.it](http://www.editorialedomus.it)

[www.europaconcorsi.com](http://www.europaconcorsi.com)

[www.federcasa.info](http://www.federcasa.info)

[www.fhs.it](http://www.fhs.it)

[www.fondazione.ordinearchitetti.mi.it](http://www.fondazione.ordinearchitetti.mi.it)

[www.foto.ilsole24.com](http://www.foto.ilsole24.com)

[www.housingeurope.eu/](http://www.housingeurope.eu/) *CECDDHAS*

[www.ilgiornaledellarchitettura.com](http://www.ilgiornaledellarchitettura.com)

[www.issue.com](http://www.issue.com)

[www.itercoop.com](http://www.itercoop.com)

[www.lab29.it](http://www.lab29.it)

[www.ladarsenachevorrei.it](http://www.ladarsenachevorrei.it)

[www.mabarquitectura.com](http://www.mabarquitectura.com)

[www.mc2aa.it](http://www.mc2aa.it)

[www.murri.it](http://www.murri.it)

[www.ordinearchitetti.mi.it](http://www.ordinearchitetti.mi.it)

[www.parmasocialhouse.it](http://www.parmasocialhouse.it)

[www.polarisre.it](http://www.polarisre.it)

[www.programmahousing.org](http://www.programmahousing.org)

[www.resocialclub.it](http://www.resocialclub.it)

[www.rossiprodi.it](http://www.rossiprodi.it)

[www.sharing.to.it](http://www.sharing.to.it)

[www.socialhousing.info](http://www.socialhousing.info)

[www.stu-pianoro.it](http://www.stu-pianoro.it)

[www.villaggiobarona.it](http://www.villaggiobarona.it)

[www.zucchiarchitetti.com](http://www.zucchiarchitetti.com)

## Crediti fotografici

Fig. 1.1-1.2-1.3 tratte da [www.mabarquitectura.com](http://www.mabarquitectura.com)

Fig. 1.4-1.5-1.6-1.7-1.8-1.9-1.11 tratte da Grecchi Manuela, "Residenze sociali a Milano-Mab arquitectura", pubblicato su [www.edilio.com](http://www.edilio.com)

Fig.1.10 tratta da [www.europaconcorsi.com](http://www.europaconcorsi.com)

Fig.2.1-2.3-2.4-2.5-2.6-2.7-2.8 tratte da [www.lab29.it](http://www.lab29.it)

Fig.2.2 tratta da google Earth/street view

Fig. 3.1-3.2 tratte da [www.ilgiornaledellarchitettura.com](http://www.ilgiornaledellarchitettura.com)

Fig. 4.1-4.2-4.8 tratte da [www.cdpisgr.it](http://www.cdpisgr.it)

Fig. 4.3-4.4-4.5-4.6 tratte da [www.rossiprodi.t](http://www.rossiprodi.t)

Fig. 4.7-4.9-4.10 tratte da [www.cennidicambiamento.it](http://www.cennidicambiamento.it)

Fig. 5.1-5.2-5.3-5.4-5.5-5.7 tratte da [www.casacremapiù.it](http://www.casacremapiù.it)

Fig. 5.6-5.8 tratte da [www.archinfo.it](http://www.archinfo.it)

Fig. 6.1-6.2 tratte da [www.zucchiarchitetti.com](http://www.zucchiarchitetti.com)

Fig. 7.1-7.2 tratte da [www.ilgiornaledellarchitettura.com](http://www.ilgiornaledellarchitettura.com)

Fig. 7.3-7.4-7.5-7.6-7.7 tratte da [www.programmahousing.org](http://www.programmahousing.org)

Fig. 8.1 tratta da [www.villaggiobarona.it](http://www.villaggiobarona.it)

Fig. 8.2 tratta da presentazione ppt "Villaggio Barona: un'iniziativa che cresce", Milano, 2009

Fig. 8.3 tratta da [www.progettopuntoelina.it](http://www.progettopuntoelina.it)

Fig 9.1-9.2-9.3-9.4-9.5-9.6-9.7-9.8-9.9-9.10 tratte da Comune Casalecchio di Reno, "Smart City", pubblicato su [www.comune.casalecchio.bo.it](http://www.comune.casalecchio.bo.it), Casalecchio di Reno, 2009pdf

Fig. 10.1-10.2 tratte da Rassegna urbanistica nazionale-catalogo Mostra, *"Piano di riqualificazione urbana e sua attuazione mediante la Stu Pianoro Centro Spa"*, Venezia, 2004

Fig.11.1-11.4 tratte da [www.spaziourbano.blogspot.com](http://www.spaziourbano.blogspot.com)

Fig. 11.2 tratta da [www.magazine.larchitetto.it](http://www.magazine.larchitetto.it)

Fig. 11.3-11.6-11.8 tratte da [www.comune.torino.it/informacasa/notizie/pdf/viaivrea\\_231008.pdf](http://www.comune.torino.it/informacasa/notizie/pdf/viaivrea_231008.pdf)

Fig.11.6 tratta da [www.torino.bakeka.it](http://www.torino.bakeka.it)

Fig. 12.1-12.2 tratte da <http://www.parmasocialhouse.it/area-ex-rossi-e-catelli.html>

Venezia, novembre 2014



L'Housing sociale inteso come l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti con connotazione sociale rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, intende fornire risposte concrete alla crescente emergenza casa e dovrebbe intessere con il contesto fisico e sociale in cui si colloca relazioni positive. Il presente contributo, realizzato all'interno della ricerca Furb "Living Urban Scape. Abitare lo spazio urbano", vuole essere il punto di partenza per una prima riflessione che indaga i nuovi interventi di housing sociale in Italia in relazione alla loro prossimità con comparti pubblici, in particolare quelli realizzati con i Piani di Zona secondo la legge 167 del 1962, che presentano caratteristiche di marginalità tipiche della cosiddetta "città pubblica". L'ipotesi è che l'housing sociale possa configurarsi (o meno) come occasione di una rigenerazione urbana più ampia, come intervento di "densificazione" su aree urbane trasformabili (e gli ampi spazi "vuoti" della città pubblica sono in tal senso luoghi di sperimentazione privilegiati) che apportino non solo nuovi edifici per abitazioni, ma anche una più congrua intensità funzionale, relazionale e di senso, rigenerando diversi aspetti della città e dei quartieri pubblici preesistenti.

#### *Milena De Matteis*

(Lecce, 1977), architetto e PhD in Progetto Urbano Sostenibile presso l'Università degli Studi Roma Tre, è assegnista e ricercatore a contratto in Urbanistica presso l'Università IUAV di Venezia, Dipartimento Culture del Progetto. È coordinatore nazionale della ricerca Furb "Living Urban Scape", che tratta la rigenerazione urbana delle periferie pubbliche attraverso la valorizzazione degli spazi aperti e la partecipazione degli abitanti.

#### *Barbara Del Brocco*

(Roma, 1968), architetto e PhD in Progetto Urbano Sostenibile presso l'Università degli Studi Roma Tre, è stata titolare di un Assegno di Ricerca sul tema del recupero del patrimonio residenziale pubblico a Roma. Ha svolto per Ater Roma e per il DIPSA di Roma Tre, il Coordinamento scientifico per la procedura del Concorso internazionale di progettazione PASS, progetto per abitazioni sociali e sostenibili del Piano di Zona Tiburtino III a Roma.

#### *Angelo Figliola*

(Giulianova, 1986), architetto, membro della commissione urbanistica del comune di Tortoreto (TE), consegue nel 2012 il Master di II livello in "Housing" presso la facoltà di Architettura Roma Tre; attualmente svolge attività di ricerca come dottorando presso il Dipartimento di Pianificazione, Design, Tecnologia dell'Architettura, Sapienza.

